

RELACIONES DE VECINDAD

JURISPRUDENCIA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Por Graciela Medina y Carlos García Santas

INDICE

I. GENERALIDADES

1. Restricciones y límites al dominio

2. Los conflictos de vecindad

a) imponen deber de paciencia

b) no exigen elemento subjetivo (dolo o culpa)

3. La "normal tolerancia"

a) Pautas para determinarla

b) Típico caso en que se excede la "normal tolerancia" (Inmisión por ruidos y polvillo)

4. "Molestias"

a) Cómo se define el umbral de "molestia"

b) Cómo saber si las molestias exceden o no la normal tolerancia

c) El juicio de valor del juez para calificar las molestias

d) Las molestias y el derecho violado

5. El art. 2618 del Código Civil

A) Otorga facultades al juez para disponer el cese de molestias, la indemnización de los daños o ambas cosas

B) Determina las "molestias" y cuándo deben indemnizarse

C) Fija las pautas de apreciación judicial

D) Limita las molestias generadas por actividades en inmueble vecino aunque medie autorización administrativa

E) Está dentro del contexto legal de "restricciones y límites del dominio"

F) Establece una responsabilidad objetiva

II. ACCIONES DERIVADAS DE LAS RELACIONES DE VECINDAD

6. Consideraciones.

a) Buscan volver las cosas a su estado anterior

7. Interdictos en general

a) No es la vía para debatir violación del reglamento de copropiedad

8. Interdicto de obra nueva- Pautas para su procedencia-

a) Daño futuro o eventual, peligro cierto y perjuicio

b) Riesgo y daños en propiedad vecina

c) Caso en que corresponde demandar a la empresa por obras con fines particulares aun teniendo autorización del Estado

d) Caso en que debe destruirse la obra que no respeta la urbanización

e) Caso en que no procede la destrucción de la obra si existen otros medios menos gravosos

f) Caso del dique que desvía aguas del terreno superior

9. Acción por daño temido

10. Denuncia municipal y acción judicial

III. DISTINTAS PROBLEMÁTICAS EN LAS RELACIONES DE VECINDAD

11. Humo y olores

- 12. Polvillo y granza
- 13. Ruidos molestos
 - a) *La intensidad de los "ruidos molestos"*
 - b) *Ruidos en barrio residencial provenientes de carpintería*
 - c) *La clausura del establecimiento por ruidos procede ante el municipio*
- 14. Humedades y filtraciones
 - a) *Normativa aplicable*
- 15. Pozos
- 16. Estructura contra pared medianera
- 17. Molestias provenientes de cancha de paddle en fundo vecino
- 18. Partículas contaminantes
- 19. Playa de estacionamiento que desvaloriza la propiedad vecina
- 20. Árboles
 - a) *Normativa aplicable (arts. 2499 y 2628 del Cód. Civil)*
 - b) *Demanda por retiro de árboles- Procedencia cuando existe perjuicio*
 - c) *La demanda debe perseguir la tutela de un interés razonable*
- IV. ABUSO DE DERECHO EN LAS RELACIONES DE VECINDAD
- 21. Caso en que se solicita retiro de árboles
- 22. Caso en que se ordena podar árboles en zona residencial
- V. LOS CONFLICTOS VECINALES EN EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
- 23. *Apreciación amplia*
- 24. *La ley 13.512 busca la convivencia pacífica de copropietarios*
- 25. *Responsabilidad extracontractual*
- VI. INDEMNIZACIONES POR CONFLICTOS DE VECINDAD
- 26. *Pautas generales para la procedencia de la indemnización*
- 27. *Indemnización por disminución del valor del inmueble vecino*
- 28. *Reclamo por daño moral*
 - a) *Improcedencia por falta de descripción del daño*
 - b) *Improcedencia porque no hay conducta ni intención de dañar*
 - c) *Procedencia por ruidos molestos y polvillo- Innecesariedad de probar*
 - d) *Procedencia por humedad en pared medianera*
 - e) *Procedencia por lesión al derecho de disfrutar de la vivienda por cuatro años*
 - f) *Procedencia por filtraciones de agua que dañaron propiedad vecina*
 - g) *Procedencia por ruidos provenientes de taller metalúrgico*
- VII. DAÑO AMBIENTAL
- 29. *Procedencia de la acción por daño a personas enfermas o debilitadas*
- 30. *Procede la acción aunque el daño ecológico sea mínimo*
- 31. *La tutela del ambiente como derecho de la personalidad*
- 32. *Extracción de árboles- Impacto ambiental- Derecho al ambiente sano*
- VIII. TURBACION DE LOS DERECHOS DE LOS VECINOS POR ACTO DE FUNCIONARIO PUBLICO
- IX. CUESTIONES PROCESALES
- 33. *Legitimación activa*
 - a) *en acción por daño temido*
 - b) *en acción por daños y perjuicios entre vecinos*

- c) *del poseedor o tenedor para reclamar cese de molestias o indemnización*
- d) *por defensa del medio ambiente*
- 34. *Competencia*
 - a) *Competencia local en materia ambiental*
 - b) *No es competente la Corte cuando se pretende hacer cesar las molestias u inmisiones*
- 35. *Trámite de la causa por daño temido*
 - A) *Trámite sumarísimo*
 - B) *Oportunidad para iniciar la acción por daño temido*
- 36. *Recurso extraordinario*
 - a) *No es definitiva la sentencia que declaró caduco el interdicto*
 - b) *Cese de molestias- Revisión solo si se invoca y demuestra el absurdo*
- 37. *Medidas cautelares*
- 38. *Prescripción*
 - a) *en caso de daños y perjuicios provocados por la propiedad lindera- Cómputo del plazo*
 - b) *en caso en que se demanda por daños y perjuicios por ruidos molestos*
 - c) *en caso de acción resarcitoria por inmisiones- Plazo*
 - d) *en caso de interdictos -art. 615 del CPCC- Cómputo*
 - e) *No prescribe la acción en defensa del derecho gozar de ambiente sano*
 - f) *Prescribe la acción resarcitoria por daños provocados por contaminación*
- 39. *Excepción de prescripción*
 - a) *Improcedencia cuando los daños se producen constantemente*
- 40. *Prueba*
 - a) *en acción por cese de inmisiones*
 - b) *en acción por daño temido*

INDICE

I. GENERALIDADES

1. Restricciones y límites al dominio

A las restricciones y límites al dominio privado se siguen las pautas de convivencia que deben presidir toda relación de vecindad, y sin las cuales sería imposible vivir en sociedad. Pautas éstas que han de estar abonadas por las consabidas notas de tolerancia y racionalidad.

CCC. 1º, Mar del Plata, sala 1, 12-3-1998 , Bianchi miguel c/ Zacagni Jorge s/ Amparo, en LLBA 1999, 233

Las transgresiones a las normas que regulan las restricciones al dominio pueden ser soportadas en homenaje a la buena vecindad, pero de ello no debe concluirse en que tal complacencia importe la pérdida de un derecho expresamente consagrado, si no hay un texto legal que de inequívoco sentido a esa actitud permisiva.

SCBA, 12-12-2001, Gazzotti, Luisa H. c/ Merlo, Atilio R. y otra s/ Restricción

y límites al dominio, en DJBA 162, 60 - LLBA 2002, 627 con comentario

2. Los conflictos de vecindad

a) imponen deber de paciencia

Las incomodidades emergentes de la vecindad imponen, según se lo ha valorado doctrinariamente, un deber de paciencia.

CCC. de San Nicolás, 30-6-1992, Moneschi, Héctor Oscar y/o c/ Mogliati, Juan Angel s/inmisiones inmateriales, JUBA B853307

b) no exigen elemento subjetivo (dolo o culpa)

Los supuestos de daños ocasionados en las relaciones de vecindad, ya sea que se considere que tiene su fundamento en el uso abusivo o antifuncional de los derechos, o que derive del principio general del art. 1113 del Código Civil, no exigen elemento subjetivo alguno (dolo o culpa).

SCBA, 23-11-1993, Lignani, Silvia del Carmen c/ Dono, Elvira s/ Daños y perjuicios, JUBA B22761

3. La "normal tolerancia"

a) Pautas para determinarla

La acepción intolerable, resulta sinónimo de insufrible, inaguantable. Tal concepción, lleva necesariamente a equiparar el grado de las molestias que permiten poner en marcha la protección de la ley, a la existencia de perturbaciones llevadas al grado de una situación extrema de incidencia en la vida de una persona, debiéndose tomar como parámetro, la reacción de una persona normal y equilibrada, y teniendo en cuenta el medio en el que está instalada la vivienda.

CCC. Lomas de Zamora, sala 1, 11-7-1996, Loffler Adam y otro. c/ Clausen Néstor s/ Medidas Cautelares, JUBA B2550065

b) Típico caso en que se excede la "normal tolerancia" (Inmisión por ruidos y polvillo)

Cuando los ruidos y el polvillo expedido por las actividades realizadas en un inmueble revisten el carácter ininterrumpido, no natural y premioso, superando las incomodidades normales de la vecindad, puede reputarse que su inmisión excede la "normal tolerancia" de que habla el legislador, aun teniendo en cuenta la autorización con que cuenta la demandada y la impronta de la civilización moderna. (art. 2618 del C.Civ.).

CCC. 1ª, Mar del Plata, sala 2, 18-11-1999, Pinto Martha c/ Molinos Balcarce s/ Cesación de molestias, en LLBA 2000, 896, ED 190, 543

4. "Molestias"

a) Cómo se define el umbral de "molestia"

Definir el umbral de la molestia impune depende de las particulares circunstancias de hecho de cada caso, en orden a una solución que se ajuste al espíritu de la ley sin perder de vista el conjunto de intereses afectados.

CCC. San Isidro, sala 2, 10/4/97, Laborde, Jorge c/Chiesa Galy, Horacio

s/cese de molestias y daños, en Síntesis Jurisprudencial del C.A.S.I., N° 7, 1997, P. 68.

b)Cómo saber si las molestias exceden o no la normal tolerancia

Distintas circunstancias (condiciones de lugar, continuidad de molestias, y tiempo desde el cual se soportan) han de determinar en cada caso en concreto si las molestias exceden o no a una razonable tolerancia (en el caso, las molestias provenían de una fábrica lindera al domicilio del actor en zona residencial; se indemnizó por deterioro de la casa y por daño moral). CCC. San Isidro, Sala 2, 30/3/95, Carraro, Atilio c/IVOLANA S.A.I.C. s/daños y perjuicios, en Síntesis Jurisprudencial del C.A.S.I., N° 3, 1995, P. 97.

c)El juicio de valor del juez para calificar las molestias

A efectos de precisarse cuáles son las molestias que exceden la "normal tolerancia" entre vecinos y que no deben aceptarse como precio de la civilización moderna, es necesario hacer un juicio de valor, y como tal, su determinación puede ser fruto de disquisiciones y críticas, en tanto es una cuestión de hecho librada exclusivamente a la apreciación judicial. CCC. 1ª., Mar del Plata, sala 2, 18-11-1999, Pinto Martha c/ Molinos Balcarce s/ Cesación de molestias, en LLBA 2000, 896, ED 190, 543, JUBA B1402889

Determinar si la molestia excede (o no) la normal tolerancia es una típica cuestión de hecho que se debe evaluar según las circunstancias particulares de cada caso y con criterio puramente objetivo, con prescindencia del factor culpa de los involucrados.

CCC. Dolores, 27-8-2004, López, Miguel y otra c/ Parador Barlovento y otros s/ Amparo, JUBA B950734

d)Las molestias y el derecho violado

La construcción del patio de paddle ha determinado sobreviniente frustración de derechos adquiridos con anterioridad a la construcción de esa fuente de ruidos y luces que los afectan. Ellos están comprendidos en la garantía de la propiedad, porque este término cuando se emplea en los arts. 14 y 17 de la Constitución Nacional, comprende todos los intereses apreciables que el hombre pueda poseer fuera de sí mismo, fuera de su vida y de su libertad. Todo derecho con un valor reconocido como tal por la ley, sea que se origine en las relaciones de derecho privado, sea que nazca de actos administrativos, a condición de que su titular dispone de una acción contra cualquiera que intente interrumpirlo en su goce, así sea el Estado mismo, integra el concepto constitucional de "propiedad".

CCC. San Isidro, sala 2, 10/4/97, Laborde, Jorge c/Chiesa Galy, Horacio s/cese de molestias y daños, r.s.d. 81/97 (inérito).

5. El art. 2618 del Código Civil

A)-Otorga facultades al juez para disponer el cese de molestias,

la indemnización de los daños o ambas cosas

El art. 2618 del C.C. en su segundo apartado confiere al juez amplias facultades ya que puede disponer la cesación de las molestias, la indemnización de los daños o ambas medidas al mismo tiempo, conforme a la magnitud de las molestias, a la posibilidad de hacerlas cesar o al daño que causen, según las circunstancias del caso. Es decir reparar el daño pretérito e impedir que se siga produciendo.

SCBA, 21-4-1998, Rossi, Jorge Omar c/ Ticla S.R.L. s/ Cese de restricciones de dominio, JUBA B10533

B) Determina las "molestias" y cuándo deben indemnizarse

El art. 2618 del C.C., no se refiere a daños materiales concretos - que siempre deben repararse - sino a "molestias" ocasionadas por el humo, calor, olores, luminosidad, vibraciones o daños similares, y que sólo deben indemnizarse en caso de que excedan la "normal tolerancia" teniendo en cuenta las condiciones del lugar y aunque medie autorización administrativa para el ejercicio de las actividades productoras de las mismas.

CCC. Mercedes, sala 1, 1-7-2004, Marino, Olga Raquel c/ Arina, Juan Pablo y ots. s/ Daños y perjuicios, JUBA B600091

C) Fija las pautas de apreciación judicial

El art. 2618 del C.Civ. sienta las bases a partir de las cuales los magistrados han de pronunciarse: molestias de diverso orden que exceden lo que sería aceptable de acuerdo a las condiciones del lugar, circunstancias del caso, exigencia de la producción, respeto al uso regular de la propiedad y prioridad en el uso de los inmuebles.

CCC. 1ª., Mar del Plata, sala 2, 18-11-1999, Pinto Martha c/ Molinos Balcarce s/ Cesación de molestias, en LLBA 2000, 896; ED 190, 543; JUBA B1402889

D) Limita las molestias generadas por actividades en inmueble vecino aunque medie autorización administrativa

El art. 2618 del Cód. Civil al limitar las molestias que ocasionen el humo, calor, olores, luminosidad, ruidos y vibraciones o daños similares por el ejercicio de actividades en los inmuebles vecinos, lo hace aunque mediara autorización administrativa para tales actividades (en el caso se hizo lugar a la demanda por ruidos molestos y luminosidad proveniente de cancha de paddle en propiedad de vecino).

CCC. San Isidro, sala 2, 10/4/97, Laborde, Jorge c/Chiesa Galy, Horacio s/cese de molestias y daños, en Síntesis Jurisprudencial del C.A.S.I., N° 7, 1997, P. 68.

E) Está dentro del contexto legal de "restricciones y límites del dominio"

El art. 2618 del Cód. Civil está inscripto dentro del contexto de las "restricciones y límites del dominio" (Título VI del Libro III del C. Civil), que implican la sujeción del pleno goce de la propiedad privada a las restricciones que imponen la convivencia social, y sobre todo las necesidades. Si no fuera así no podrían construirse casas, edificios, locales o galpones en las ciudades. Toda casa tendría que estar limitada sólo por terrenos baldíos, y, si se extrema el argumento, las obras tendrían que hacerse a considerable distancia, lo cual, obviamente es inaceptable y no condice con el natural

crecimiento urbano.

CCC. Mercedes, sala 1, 1-7-2004, Marino, Olga Raquel c/ Arina, Juan Pablo y ots. s/ Daños y perjuicios, JUBA B600091

F) Establece una responsabilidad objetiva

La responsabilidad que contempla el art. 2618 del C.C. es de naturaleza objetiva, de modo que se impone por la circunstancia de ocasionarse molestias que excedan la normal tolerancia, con abstracción de todo elemento intencional o culposo.

CCC. San Isidro, sala 2, 10/4/97, Laborde, Jorge c/Chiesa Galy, Horacio s/cese de molestias y daños”, r.s.d. 81/97 (inédito).

II. ACCIONES DERIVADAS DE LAS RELACIONES DE VECINDAD

6. Consideraciones

a) Buscan volver las cosas a su estado anterior

Cuando en una relación de vecindad, el demandado turba con su accionar el legítimo derecho de propiedad del actor, no observando las notas de tolerancia y racionalidad, debe entonces para normalizar su goce, volverse las cosas a su estado anterior.

CCC. 1a., Mar del Plata, sala 1, 12-3-1998, Bianchi Miguel c/ Zacagni Jorge s/ Amparo, en LLBA 1999, 233; JUBA B1351560

7. Interdictos en general

a) No es la vía para debatir violación del reglamento de copropiedad

El ámbito interdictal no es el idóneo para debatir violaciones a las reglamentaciones internas aceptadas por los copropietarios del complejo edilicio de la actora y no ha de haber resolución sobre su cumplimiento o no en el marco procesal instrumentado para la defensa expeditiva de la posesión o de la tenencia (arts. 600, 613, 614 y cc. del C.P.C.).

CCC. San Isidro, sala 2, 5-10-2004, Parque Náutico Privado Boat Center c/ Ingevana S.A. s/ Interdicto de obra nueva, JUBA B1751030

8. Interdicto de obra nueva

a) Pautas para su procedencia-

Para que el interdicto de obra nueva resulte admisible es indispensable que la obra que se haya iniciado origine una turbación en la posesión o tenencia, mediante la cual el accionante sufra un menoscabo en ella que signifique un beneficio para el que ejecuta la obra nueva, concediéndose esta acción en base a un daño eventual (conf. arts. 613 y 614 del CPCC).

CCC. San Isidro, Sala I, 17/6/97, Tonconogy, Sergio c/Municipalidad de San Fernando y/o s/interdicto de obra nueva (Inédito).

En el interdicto de obra nueva, cuando ésta se hace en terreno que no es del poseedor, es de aplicación el art. 2499 del C.C. que, en concordancia con el art. 613 del CPCC, determina como presupuesto de procedencia que el demandante sufra un menoscabo en su posesión en beneficio del

demandado. En tal supuesto la obra deberá suspenderse durante el juicio y a su terminación destruirse lo ya hecho (art. 2500 del C.C.; 614 del CPCC). Así, el menoscabo mencionado se produce cuando quiénes, como la actora, escogieron la calidad de vida que aseguran determinadas restricciones edilicias y ella resulta frustrada por su vecino que violando reglamentaciones municipales vigentes realiza a su propia conveniencia una obra perjudicial para aquellos.

CCC. San Isidro, sala 2, 23/12/96, HILL SIDE S.A. c/Llapur, George s/interdicto de obra nueva (Inédito)

b) Daño futuro o eventual, peligro cierto y perjuicio

Aunque para que proceda el interdicto de obra nueva no es absolutamente indispensable el daño actual pues basta el futuro o el eventual, sí es necesario que exista un peligro cierto y no meramente hipotético o abstracto. Si no existe perjuicio, no es procedente el interdicto.

CCC. San Isidro, sala 2, 5-10-2004, Parque Náutico Privado Boat Center c/ Ingevana S.A. s/ Interdicto de obra nueva, JUBA B1751031

c) Riesgo y daños en propiedad vecina

Si se realizó en el inmueble lindero una obra que puso en riesgo y causó daños en la casa habitación vecina, propiedad de la actora, no puede haber dudas de que nos hallamos ante una clara turbación de la posesión de ésta última, que abre la protección propia de la llamada "acción de obra nueva" (arts. 2499, 2500, Código Civil).

CCC. 2ª., La Plata, sala 1, 1-7-1997, Petruzzi, Ana M. c/ Telefónica de Argentina s/ Turbación de propiedad, JUBA B252762

d) Caso en que corresponde demandar a la empresa por obras con fines particulares aun teniendo autorización del Estado

Si se trata de obras realizadas por empresas con fines particulares, la acción debe dirigirse contra ellas, siendo que las circunstancias de realizárselas en virtud de la autorización del Estado no impide que el interdicto prospere. No es obstáculo para que prospere la demanda la ausencia de impugnación en sede administrativa ni la circunstancia de haber actuado quien realizara la denuncia ante el Municipio en nombre de la actora.

CCC. San Isidro, sala 2, 23/12/96, HILL SIDE S.A. c/Llapur, George s/interdicto de obra nueva" (Inédito).

No es óbice al progreso de la demanda que se aprobaran los planos, desde que una razón de jerarquía constitucional basada en la distribución de los poderes del Estado, permite recurrir a los particulares ante la justicia cuando se los perjudica, porque la autorización o acto administrativo lo es con la condición implícita de no causar perjuicios a las propiedades vecinas.

CCC. San Isidro, sala 2, 23/12/96, HILL SIDE S.A. c/Llapur, George s/interdicto de obra nueva" (Inédito).

e) Caso en que debe destruirse la obra que no respeta la urbanización

La circunstancia que la zona sea de uso dominante industrial no autoriza a los accionados a realizar la obra como lo han hecho, sino respetando los índices urbanísticos previstos en resguardo de una equilibrada urbanización compartida entre las industrias y las viviendas permitidas (en el caso, el actor pretendía realizar un barrio cerrado y fue afectado por la obra encarada en el terreno lindero; se hizo lugar a la acción ordenándose la destrucción de la obra).

CCC. San Isidro, sala 2, 23/12/96, HILL SIDE S.A. c/Llapur, George s/interdicto de obra nueva” (Inédito).

f) Caso en que no procede la destrucción de la obra si existen otros medios menos gravosos

La destrucción y restitución de las cosas al estado anterior que establece el art. 614 del CPCC debe dejarse de lado cuando el resultado buscado por el actor puede obtenerse con arbitrios menos gravosos (art. 1071 del C.C.).

CCC. San Isidro, sala 2, 23/12/96, HILL SIDE S.A. c/Llapur, George s/interdicto de obra nueva” (Inédito).

g) Caso del dique que desvía aguas del terreno superior

Conforme lo dispone el art. 2647 del C.C. los terrenos inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente descienden de los terrenos superiores no pudiendo, conforme lo dispone el art. 2651 del mismo código, realizar el dueño de aquellos dique u obra alguna que contenga o haga refluir sobre el terreno superior las aguas que naturalmente bajan a él. Si así sucediere procede el interdicto de obra nueva a fin de lograr la destrucción de la obra que perjudica al dueño del terreno superior.

CCC. San Isidro, sala 2, 23/12/96, HILL SIDE S.A. c/Llapur, George s/interdicto de obra nueva” (Inédito).

9. Acción por daño temido

Esta acción tiene por objeto la defensa de la posesión frente a cualquier tipo de turbación, y para su progreso no es necesario que exista un daño actual; basta el futuro o inminente

CCC. San Isidro, sala I, 8/10/2002, r.s.d. 497, “Smaderman Norberto C. c/Gandín, Ermenegildo s/daño temido”. (Inédito)

10. Denuncia municipal y acción judicial

Si la intensidad y continuidad de los ruidos y trepidaciones resultan intolerables, la desestimación en sede municipal de la denuncia por ruidos molestos no es obstáculo para el progreso de la acción judicial.

CCC. San Isidro, Sala II, 30/3/95, “Carraro, Atilio c/IVOLANA S.A.I.C. s/daños y perjuicios”, en Síntesis Jurisprudencial del C.A.S.I., N° 3, 1995, P. 98.

III. DISTINTAS PROBLEMATICAS EN LAS RELACIONES DE VECINDAD

11. Humo y olores

Acreditado que la construcción del techo del patio interior, la parrilla y sus chimeneas fueron realizadas en forma antirreglamentaria; habiéndose probado además que producen emanaciones de humo, grasa, calor y olores en las inmediaciones de las chimeneas de ventilación que perjudican en forma directa a otra Unidad Funcional, y que el techo construido sobre el patio interior perturba el espacio de aire y luz previsto originariamente en el proyecto del edificio, obstruyendo y perjudicando su vista, corresponde la demolición de las construcciones en cuestión.

CCC. Dolores, 30-12-2003, González, Diego c/ Certoma, Juan y otros s/ Interdicto de obra nueva, JUBA B950718

12. Polvillo y granza

Frente a una demanda por cesación de los daños presuntamente ocasionados por la emisión de polvillo y granza provenientes del cereal procesado en una planta industrial, es advertible que en la calificación de la normal tolerancia ha de privar un criterio objetivo, debiendo evaluarse especialmente las circunstancias económico-sociales y ponderarse, como factor digno de consideración, las características de cada caso, por cuanto es obvio que en un barrio industrial los vecinos deberán sujetarse a restricciones mayores que las que resulten razonables en un barrio residencial.-

CCC. San Nicolás, 23-6-1998, Parodi Rubén Daniel c/ Folguera S.A. y/o quien resulte propietario s/ Cesación de daños

13. Ruidos molestos

a) La intensidad de los "ruidos molestos"

Si bien es cierto que el art. 2618 del C.C. impone a los vecinos tolerar algunas molestias, no menos lo es que no es necesario que los ruidos sean intensos si producen molestias que afectan la vida cotidiana y que lesiona a quien escogió una calidad de vida libre de tales molestias pagando por ello un precio.

CCC. San Isidro, Sala 2, 30/3/95, "Carraro, Atilio c/IVOLANA S.A.I.C. s/daños y perjuicios", en Síntesis Jurisprudencial del C.A.S.I., Nº 3, 1995, P. 97.

b) Ruidos en barrio residencial provenientes de carpintería

Para un vecino de un barrio residencial, los ruidos molestos, el polvo que sutura el ambiente, las voces altisonantes de los trabajadores a cualquier hora del día y el movimiento de los camiones que cargan y descargan maderas, provenientes de una actividad prohibida -carpintería-, supera el umbral mínimo de una incomodidad aceptable, procediendo la cesación de las molestias, originadas por la utilización de un predio lindero como depósito de madera.

CCC. 1ª., Mar del Plata, sala 2, 3-7-1990, Di Geronimo, Alberto Jorge c/ González, Juan y otra s/ Daños y perjuicios, JUBA B1400668

c) La clausura del establecimiento por ruidos procede ante el municipio

Cuando se persigue la cesación de los ruidos molestos y no la indemnización por daños y perjuicios y con tal finalidad se pretende la clausura del establecimiento que los provoca, ésta no es resorte de la justicia, sino del ente administrativo municipal.

CCC. Dolores, 27-8-2004, López, Miguel y otra c/ Parador Barlovento y otros/ Amparo, JUBA B950734

14. Humedades y filtraciones

a) Normativa aplicable

En un conflicto entre vecinos, por daños y perjuicios motivados por las filtraciones y humedades en el muro colindante, antes de la reforma introducida por la ley 17711 se dirimían de acuerdo a la normativa edictada por el artículo 1133 inciso 5º del Digesto Civil -hoy derogado-. Ahora indudablemente, este tipo de litigios debe ser encarrilado en las disposiciones del artículo 1113 del mismo cuerpo legal antes referido, en convergencia con las normas que gobiernan las relaciones de los vecinos (arts. 2621 y conc. C.Civil). Obvio resulta aclarar que la pared colindante no resulta ser por sí sola una cosa riesgosa; el riesgo lo ha causado la manguera que fuere introducida en ella y la enredadera que la cubría que produjeron dentro del taller que existía en la propiedad del actor problemas de filtraciones y humedad, que no sólo produjo deterioros en el muro sino, dañó máquinas y piezas allí existentes.

CCC. Quilmes, sala 1, 23-11-1999, Mayer Marcelo c/ Widmer Enrique German y otros/ Daños y Perjuicios, JUBA B2901081

Si estamos en presencia de un pleito entre vecinos, por daños originados en humedades y filtraciones en la pared lindera, o sea "daños causados por cosas inanimadas", que en fallos anteriores a la ley 17711 se fundaban en el art. 1133 del CC inc. 5, hoy inexorablemente deben encuadrarse en el art. 1113, 2da. parte 2do. párrafo del Código Civil, en concurrencia con las normas que rigen las relaciones de vecindad -arts. 2621, 2726 y cc. del C.C. CCC. 1ª., La Plata, sala 3, 22-10-1992, Lignani, Silvia del Carmen c/ Dono, Elvira s/ Daños y perjuicios, JUBA B200606

15. Pozos

De las declaraciones contestes de varios vecinos del demandado, de la misma cuadra donde estaba situado el terreno con el pozo donde cayera un menor, puede surgir la tipificación de cosa peligrosa del pozo por su profundidad, porque estaba lleno de agua, porque no tenía ninguna protección y porque el terreno no estaba cerrado en su perímetro (doct. art. 384, 456 del CPCC).

CCC. 1ª., La Plata, sala 3, 14-4-1998, Rey, Jorge y otra c/ Cabrera, Alberto y otros s/ Daños y perjuicios, JUBA B201632

16. Estructura contra pared medianera

Las reglas de la sana crítica, las máximas de la experiencia y la lógica indican que si hay una potencialidad dañosa en el apoyo y dinámica de la nueva estructura levantada contra la medianera, los daños que surgen tras su levantamiento -y que antes no existían- deben imputarse a esta estructura y

sus movimientos diferenciales (arts. 163 inc. 5º, 384, 456, 474 y concds. del C.P.C.C.).

CCC. 1ª., La Plata, sala 3, 3-6-1997, Belardi, Beatriz Noemi c/ Cianciosi, Juan s/ Cobro medianera y daños y perjuicios, JUBA B201426

17.Molestias provenientes de cancha de paddle en fundo vecino

La ley manda contemporizar las exigencias de la producción y el respeto debido al uso regular de la propiedad, pero teniendo asimismo en cuenta la prioridad en el uso (art. 2618 del Cód. Civil, párrafo tercero). En el caso, no está cuestionado que el actor haya construido su propiedad antes que el demandado la suya y su patio de paddle. Lo que interesa es que el valor tranquilidad que tenía hoy, se encuentra agredido, pues es nociva la ulterior instalación deportiva, sin poder desconocerse las molestias consiguientes, por las conocidas emanaciones de ruidos y luces características del juego en cuestión (arts. 512 y 902 del Cód. Civil).

CCC. San Isidro, sala 2, 10/4/97, "Laborde, Jorge c/Chiesa Galy, Horacio s/cese de molestias y daños", r.s.d. 81/97 (inédito).

18.Partículas contaminantes

El conocimiento de la existencia de los daños actuales o potenciales a la vida y a la salud que se atribuyen a la actividad de la empresa demandada, no puede decirse ni presumirse en posesión de los actores desde la simple propagación de las primeras molestias. La naturaleza del mal temido que se dice propagan las partículas del material contaminante, requería, cuanto menos, estudios, investigaciones y consultas que, no sólo eran necesarios para llevar un mínimo de certeza a los actores, sino que, además, los ponían en condiciones de demandar al dotarlos de conocimiento sobre el origen, mecanismo de producción y autor de los daños.

CCc. 1ª., La Plata, sala 3, 9-2-1995, Almada, Hugo Néstor c/ COPETRO S.A. y otro s/ Indemnización de daños y perjuicios, JUBA B200898; LLBA 1996, 46

La invasión de polvillo negro, mancillante de las propiedades de los demandantes y de la fisonomía y limpieza de la barriada toda, no sólo lastimaron el derecho de uso y goce de las viviendas (ya que para su normal aprovechamiento y disfrute los propietarios, cuanto menos, debieron limpiar de polvillo negro las mismas durante todo el tiempo y aún hoy), sino que también amenguaron el valor de disponibilidad de las mismas.

CCc. 1ª., La Plata, sala 3, 9-2-1995, Almada, Hugo Néstor c/ COPETRO S.A. y otro s/ Indemnización de daños y perjuicios, JUBA B200898; LLBA 1996, 46

19.Playa de estacionamiento que desvaloriza la propiedad vecina

La demolición de una vivienda correspondiente a una unidad funcional y el consiguiente empleo de su superficie como playa de estacionamiento, desvalorizan a la unidad funcional vecina y le causan molestias concretas que afectan la calidad de vida de sus moradores. Por lo tanto, las cosas deben restituirse al estado anterior, a costa del infractor.

CCC. San Isidro, sala 2, 29-4-1994, Terneny, José c/ Droguería del Norte S.A. s/ Sumarísimo, JUBA B1750396

20. Árboles

a) Normativa aplicable (arts. 2499 y 2628 del Cód. Civil)

La norma tiende a regular la situación del daño eventual que los edificios ruinosos puedan causar, pero nada indica que no deba aplicarse a casos concretos diversos, como el que nos ocupa, en el que el temor del daño deriva de la existencia de árboles ubicados en el fundo vecino. En este supuesto la norma del art. 2499 del C.C. debe analizarse en relación con lo dispuesto por el art. 2628 del C.C. que prohíbe plantar árboles a una distancia menor de tres metros de la línea divisoria y de un metro para los arbustos.

CCC. San Isidro, sala 1, 8/10/2002, r.s.d. 497, "Smaderman Norberto C. c/Gandin, Ermenegildo s/daño temido". (Inédito)

b) Demanda por retiro de árboles- Procedencia cuando existe perjuicio

No obstante haberse manifestado que es obligatorio el retiro del árbol plantado a menor distancia de la medianera que la establecida por el art. 2628 del C.C., aún cuando no se haya acreditado el daño, lo cierto es que no se ha hecho lugar a la acción sino cuando efectivamente se había comprobado algún tipo de perjuicio.

CCC. San Isidro, sala 1, 8/10/2002, r.s.d. 497, "Smaderman Norberto C. c/Gandin, Ermenegildo s/daño temido" (Inédito).

c) La demanda debe perseguir la tutela de un interés razonable

La invocación por el vecino de la prohibición del art. 2628 del C.C. para obtener el retiro de los árboles, debe tener como mira la tutela de un interés razonable.

CCC. San Isidro, sala 1, 8/10/2002, r.s.d. 497, "Smaderman Norberto C. c/Gandin, Ermenegildo s/daño temido" (Inédito).

IV. ABUSO DE DERECHO EN LAS RELACIONES DE VECINDAD

21. Caso en que se solicita retiro de árboles

La jurisprudencia de nuestros tribunales se ha orientado definitivamente hacia el criterio de admitir que la prohibición contenida en el art. 2628 del C.C. no es absoluta, y puesto que lo que se ha buscado es impedir los daños que la presencia de árboles pueda causar en el fundo vecino, la pretensión de retirar los árboles en casos en que no produce daño alguno aparecería como un abuso de derecho.

CCC. San Isidro, sala 1, 8/10/2002, r.s.d. 497, "Smaderman Norberto C. c/Gandin, Ermenegildo s/daño temido" (Inédito)

22. Caso en que se ordena podar árboles en zona residencial

De modo alguno puede entenderse que la orden de podar autorice una

depredación, ya que es imposible suponer que pueda obviarse en forma total la caída de algunas hojas por acción del viento, siendo esta una molestia natural de la vecindad en zonas de casas con jardines y arboledas. La pretensión del actor, así se tornaría en abusiva, careciendo de sustento legal (art. 1071 del Código Civil en relación con los artículos 2629, 2513, 2514).
CCC. San Martín, sala 1, 22-12-1998, Iribarren, Serafín Julio c/ Peters, Eleonora s/ Conflicto vecinal, JUBA B1950446

V. LOS CONFLICTOS VECINALES EN EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

23. *Apreciación amplia*

Las razones de vecindad que impone restricciones al ejercicio del dominio deben apreciarse con la mayor amplitud cuando se trata de copropietarios de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, ya que al compartir el uso de las partes comunes de los servicios la limitación del derecho de copropiedad es de la esencia del régimen y una condición sine qua non para su buen funcionamiento. En tal sentido, cuando debe interpretarse una cláusula de reglamento de copropiedad cuyos términos puedan dejar margen de dudas corresponde hacerlo en beneficio de la comunidad teniendo en mira el interés general de los copropietarios por encima del particular del comunero.

CCC. San Isidro, sala 1, 7-5-1998, Djivelekian, Ohannes c/ Consorcio E. Propietarios Complejo Nautico del Sol. s/ Cobro de pesos, JUBA B1700542

24. *La ley 13.512 busca la convivencia pacífica de copropietarios*

El sistema creado por la ley 13.512, procura la normal y pacífica convivencia entre los copropietarios, de manera que ninguno de ellos pueda tener derechos absolutos que menoscaben los de los demás, estableciéndose deberes recíprocos de vecindad que deben observarse más estrictamente, si se quiere, que los que nacen de las relaciones corrientes entre vecinos, por ser ello esencial para el buen funcionamiento de esa pequeña comunidad que es una casa dividida por pisos o departamentos.-

CCC. 1ª., Mar del Plata, sala 1, 1-4-2003, Tamames, Amelia c/ Fiorentini, Héctor s/ Escrituración, JUBA B1352749

25. *Responsabilidad extracontractual*

El perjuicio reclamado por el consorcista, por la edificación realizada por el titular de otra unidad funcional sobre su espacio aéreo, y en violación al reglamento de copropiedad y la ley de propiedad horizontal N° 13512, encuadra la responsabilidad extracontractual que emerge de la norma del art. 1109 y conca. del C.C.

CCC. Dolores, 26-11-1996, Lizziero, Mario c/ Bregant, Cándido s/ Daños y perjuicios, JUBA B950362

VI. INDEMNIZACIONES POR CONFLICTOS DE VECINDAD

26. *Pautas generales para la procedencia de la indemnización*

Las turbaciones, molestias, menoscabos sufridos por largo tiempo en relación a algo de suma importancia para el hombre cual es su hogar, derivadas de hechos que han sido tipificados como ilícitos civiles, generan la obligación de indemnizar.

CCC. 2ª., La Plata, sala 1, 5-3-1998, Agabios, Maria Graciela c/ Miranda, Gabriel y otros s/ Daños y perjuicios, JUBA B252955

27. Indemnización por disminución del valor del inmueble vecino

Corresponde el justo resarcimiento del perjuicio causado en un inmueble por la acción u omisión de un propietario lindero, pues la indemnización fijada tiende a reparar un daño existente y actual, que produce un efectivo menoscabo a la propiedad del damnificado. Con mayor razón, si se encuentra probado que las reparaciones a efectuar ser n visibles, por lo que el valor del bien sufrir una merma que corresponde indemnizar adecuadamente (arts. 1068, 1069, 1083 Código civil; 163 inc. 6º, 165, Código Procesal).

CCC. 2ª., La Plata, sala 1, 5-3-1998, Agabios, Maria Graciela c/ Miranda, Gabriel y otros s/ Daños y perjuicios, JUBA B252953

28. Reclamo por daño moral

a. Improcedencia por falta de descripción del daño

Debe desatenderse el reclamo de daño moral que se dice sufrido a raíz de conflictos de vecindad que provocan la rescisión de un contrato de locación con un tercero, si quienes lo han formulado no se ocuparon en objetivarlo, describiendo, al menos, el modo como los hechos fundantes del mismo les hubieron afectado moralmente, o los sentimientos negativos que éstos pudieron haber provocado.

CCC. 2ª., La Plata, sala 2, 11-11-1999, López, Luis M. y ot. c/ Guerra, Liberata s/ Daños y perjuicios, JUBA B300668

b. Improcedencia porque no hay conducta ni intención de dañar

La responsabilidad que contempla el art. 2618 del C.C. es de naturaleza objetiva, de modo que se impone por la circunstancia de ocasionarse molestias que excedan la normal tolerancia, con abstracción de todo elemento intencional o culposo. Ello así, en ausencia de tal elemento, no sería dable condenar al dueño de la cosa molesta a indemnizar la reparación del agravio moral, porque el art. 1078 del C.C. reserva esa obligación para el caso de los actos ilícitos (art. 1066 del C.C.) (En el caso no hubo ilicitud de la conducta ni intención de dañar, desestimándose la reparación del daño moral).

CCC. San Isidro, sala 2, 10/4/97, "Laborde, Jorge c/Chiesa Galy, Horacio s/cese de molestias y daños", r.s.d. 81/97 (inédito).

c. Procedencia por ruidos molestos y polvillo- Innecesariedad de probar

La producción de ruidos intolerables y polvillo en suspensión constituye una

molestia con aptitud suficiente como para provocar en la víctima un padecimiento espiritual, una mortificación de ánimo y pérdida de tranquilidad, factores reparables desde la óptica del daño moral, y que, en cuanto tal, no requiere de la prueba directa de su existencia, bastando para su configuración la demostración del hecho antijurídico.

CCc. 1ª., Mar del Plata, sala 2, 18-11-1999, Pinto Martha c/ Molinos Balcarce s/ Cesación de molestias, en LLBA 2000, 896; ED 190, 543 .

d. Procedencia por humedad en pared medianera

La responsabilidad de los directores de la obra en relación con el "daño causado con la cosa" respecto de la parte actora es de naturaleza extracontractual, resultando de aplicación tratándose del daño moral el art. 1078 del Código Civil, -1ª. parte-. Siendo ello así, cabe admitir la lesión extrapatrimonial derivado de las molestias en el goce de los bienes, o la lesión a las afecciones legítimas de los damnificados, la que debe traducirse en dinero conforme lo dispuesto por la norma prealudida, frente a las particularidades del caso que la humedad que surgiera en la pared medianera, y que abarcara a los dormitorios y demás ambientes linderos a dicha pared, proyectándose a los placares, con la aparición de moho y el mal olor propio de esa situación, que afecta a los moradores de la vivienda, pues se pone en riesgo la salud de aquéllos.

CCC. 1ª., La Plata, sala 2, 19-5-1998, Chiarrone, Gustavo César c/ Irazabal, Néstor Rómulo s/ Daños y perjuicios, JUBA B253072

e. Procedencia por lesión al derecho de disfrutar de la vivienda por cuatro años

La perdurabilidad en el tiempo de la lesión espiritual consistente en el impedimento de un disfrute pleno de su vivienda por la actora, quien se viera privada de contar con un espacio saludable y prolijo para habitar durante algo más de cuatro años provocada, a su vez, por el desdén o desprecio que para su reparación muestra la demandada, de quien, en tanto vecina y consorcistas en un edificio de propiedad horizontal, era dable esperar y exigir una conducta más responsable, comprometida y leal con la vida comunitaria que encarnan los sistemas de ese tipo de propiedad, no puede decirse reparada con la suma de \$ 1.000 (Mil pesos).

CCC. 1ª., La Plata, sala 3, 12-8-1997, Álvarez de Feijoo, Dora Angélica c/ Cairo de Basile, Silvia s/ Daños y perjuicios, JUBA B201379

f. Procedencia por filtraciones de agua que dañaron propiedad vecina

Corresponde dar andamiaje al pedido de daño moral solicitado por el actor, derivado de las filtraciones de agua que dañaron su propiedad, y le provocaron deplorables condiciones a su vivienda; y juzgando inequívocamente configurada una situación apta para provocar la incertidumbre y zozobra, de quien se vio obligado a soportar durante un dilatado período la permanente incomodidad que la caída de abundante agua, reputo equitativa la traducción económica del menoscabo mencionado.

CCC. Lomas de Zamora, sala 2, 26-6-1997, Volpe Roberto D. c/ Volpe Miguel A. s/ Cumplimiento de Contrato y Daños, JUBA B2600121

g. Procedencia por ruidos provenientes de taller metalúrgico

Si surge de la prueba colectada que durante el funcionamiento del taller metalúrgico del demandado, en horas del día, como consecuencia de las tareas propias del mismo, del movimiento de las distintas unidades de transporte, y la carga y descarga tanto de materiales como de productos elaborados, se generaban ruidos de consideración, que excedían los propios de una normal convivencia y con entidad suficiente para afectar la vida normal del actor, produciéndole molestias e incomodidades, es procedente indemnizar el daño material y moral ocasionados.-

CCC. San Nicolás, 28-12-2004, Miras Ricardo Manuel c/ Asenjo Alberto José y otro y/o quien resulte responsable s/ Daños y perjuicios, JUBA B856996

VII. DAÑO AMBIENTAL

29. Procedencia de la acción por daño a personas enfermas o debilitadas

El daño ambiental se produce y debe ser resarcido aunque se manifieste actuando sobre personas sensibilizadas por alguna enfermedad que posean desde antes, o si se trata de organismos débiles o debilitados como el caso de los niños o ancianos. En todos los casos existe un derecho primordial a la vida y salud que debe ampararse y cuya violación abre el derecho resarcitorio (art. 1, 3, 4, 5, Convención Americana sobre Derechos Humanos, ratificada por ley 23054).

CCC. 1ª., La Plata, sala 2, 27-4-1993, Pinini de Pérez, Maria del Carmen c/ COPETRO SA s/ Daños y perjuicios, en JA 1993 III, 368

30. Procede la acción aunque el daño ecológico sea mínimo

Si se encuentra acreditado en autos que la extracción de parte de los árboles de una plaza produce impacto ambiental, aunque no pueda establecerse su porcentaje, igual el amparo debe prosperar toda vez que por m s mínimo que sea el daño ecológico deber evitarse su producción (arts. 41 Const. Nac. y 28 de la Const. Prov.).

CCC. Quilmes, sala 1, 7-6-1996, Soto Adolfo Oscar c/ Municipalidad de Quilmes s/ Amparo, JUBA B2900584

31. La tutela del ambiente como derecho de la personalidad

La tutela del ambiente se categoriza también y autónomamente como derecho de la personalidad. Son los llamados derechos humanos o personalísimos a la vida y a la salud de los habitantes, de indisputable rango constitucional y de expreso reconocimiento internacional, lo que incluye el derecho a gozar de un ambiente salubre. Es la persona humana en su integridad la damnificada en estos casos. Es su total intangibilidad -tanto en su intimidad como en sus proyecciones exteriores- la que resulta lastimada y afectada.

CCC. 1ª., La Plata, sala 3, 9-2-1995, Almada, Hugo Néstor c/ COPETRO

S.A. y otro s/ Indemnización de daños y perjuicios, en LLBA 1996, 46

El derecho al ambiente halla ingreso en el ordenamiento jurídico como un derecho de la personalidad, atento inclusive que otros de ellos hoy indiscutidos (como la integridad física y la salud), se sustentan en el equilibrio ecológico propicio e indispensable para el bienestar psico-físico del hombre. Máxime en virtud que la categoría de los derechos personalísimos no configura un elenco cerrado y debe recibir en su seno nuevos intereses surgentes de las transformaciones sociales.

SCBA, 19-5-1998, Almada, Hugo Néstor c/ Copetro S.A. y otro s/ Daños y perjuicios, JUBA B24607; JA 1999 I, 259; LLBA 1998, 943

32. Extracción de árboles- Impacto ambiental- Derecho al ambiente sano

Si de la totalidad de pruebas analizadas surge en forma clara y coincidente que, la extracción de los árboles mencionados, produce impacto ambiental por mínimo que sea el daño ecológico deber evitarse su producción, ello en atención a los principios constitucionales plasmados en los artículos 41 de la Constitución Nacional y 28 de la Provincia de Buenos Aires, que establecen el derecho de los habitantes a gozar de un ambiente sano y el deber de conservarlo y protegerlo en su provecho y en el de las generaciones futuras. CCC. Quilmes, sala 1, 7-6-1996, Soto Adolfo Oscar c/ Municipalidad de Quilmes s/ Amparo, JUBA B2900116

Si el informe brindado por el "Instituto Superior de Ecología", más allá de resaltar que los frutos de los plátanos al finalizar el invierno sueltan una pelusa que junto con su polen producen trastornos a personas alérgicas, lo cierto es que en forma terminante revela que la obra que se pretende realizar generaría un impacto ambiental sobre el ecosistema urbano en cuanto a la provisión de oxígeno, la disminución de dióxido de carbono de la atmósfera y amortiguación de las altas temperaturas estivales, lo que acarrearía indefectiblemente efectos ecológicos negativos.

CCC. Quilmes, sala 1, 7-6-1996, Soto Adolfo Oscar c/ Municipalidad de Quilmes s/ Amparo, JUBA B2900583

VIII. TURBACION DE LOS DERECHOS DE LOS VECINOS POR ACTO DE FUNCIONARIO PUBLICO

Siendo que la regulación urbana interesa a los vecinos abarcados por ella, la misma supone derechos que no pueden ser alterados por el acto de un funcionario público sin sustento en una norma general que los modifique o los restrinja. La turbación en tal caso existe al margen de los aciertos o errores del Intendente y determinarla es atribución exclusiva del Poder Judicial.

CCC. San Isidro, sala 2, 23/12/96, HILL SIDE S.A. c/Llapur, George s/interdicto de obra nueva" (Inédito).

IX. CUESTIONES PROCESALES

33. Legitimación activa

a) en acción por daño temido

La reforma de la ley 17.711 introdujo la segunda parte del art. 2499 del Cód. Civil que otorga a toda persona que tema que por un edificio u otra cosa pueda resultar un daño a sus bienes, acción para denunciar judicialmente la situación a fin de que se adopten las medidas que eviten la ocurrencia del daño (art. 2499 del C.C. y 613 del CPCC).
CCC. San Isidro, sala 1, 8/10/2002, r.s.d. 497, "Smaderman Norberto C. c/Gandin, Ermenegildo s/daño temido". (inédito)

b) en acción por daños y perjuicios entre vecinos

Aunque en principio el dominio de un inmueble debe acreditarse por medio de la respectiva escritura pública o testimonio auténticos, a los fines del juicio de daños y perjuicios entre vecinos linderos, en que no se discuten derechos reales, la admisión de que el inmueble afectado o dañado pertenece al actor - aún realizada en forma t cita- basta para conferirle legitimación.
CCC. 1ª., La Plata, sala 3, 17-12-1992, Pedroza, Carlos Lisandro c/ Rojas, Miguel s/ Daños y perjuicios, JUBA B200695

c) del poseedor o tenedor para reclamar cese de molestias o indemnización

Aquellos actos de terceros que ocasionen molestias o perjuicios a la persona del poseedor o tenedor sólo autorizan a éste último a reclamar la cesación de tales molestias o las indemnizaciones que correspondan, pero no a iniciar un interdicto de retener, que sólo es procedente cuando la perturbación implica la pretensión sobre la cosa misma.
CCC. San Nicolás, 17-4-2001, Canestrari Roberto Luis c/ Robertucci Armando Nicolás y otros s/ Interdicto de retener, JUBA B856168

d) por defensa del medio ambiente

Bajo el texto de la Constitución Nacional anterior a la reforma, tampoco podía negarse legitimación para la defensa del medio ambiente, a cada uno de los sujetos afectados singularmente considerados. Y ello, porque estos últimos, son los titulares de los derechos humanos a la vida y a la salud, de rango constitucional (art. 33 Const. Nac.) con reconocimiento internacional (arts. 4 y 5 Convención Americana de Derechos Humanos), los cuales son directamente afectados en supuestos de contaminación ambiental. Pero además de ello, dichos sujetos son también titulares del derecho a la preservación del medio ambiente, de idéntico rango que los anteriores, como que cabía reputarlo implícito en el antiguo texto constitucional (arts. 14 y 33 Const. Nac.).
CCC. 1ª., La Plata, sala 3, 9-2-1995, Almada, Hugo Néstor c/ COPETRO S.A. y otro s/ Indemnización de daños y perjuicios, JUBA B200892, LLBA 1996, 46

34. Competencia

a) Competencia local en materia ambiental

En materia ambiental la competencia ha de ser local, lo que trae aparejado que sean las autoridades administrativas y judiciales provinciales las encargadas de valorar si la obra proyectada o la actividad desarrollada afecta

aspectos tan propios del derecho provincial como lo es todo lo concerniente a la protección del medio ambiente.

CCC. La Matanza, sala 2, 16-10-2001, Muñoz Quiroz Máxima y Quiroz Cuba Emilio c/ Edenor S.A. s/ Amparo, JUBA B3400155

b) No es competente la Corte cuando se pretende hacer cesar las molestias u inmisiones

La competencia de este Tribunal sobre la materia contencioso administrativa no comprende a los supuestos en los que no se pone en tela de juicio la validez de algún acto administrativo y sólo se pretende provocar una actuación de la autoridad tendiente a hacer cesar las molestias u inmisiones de particulares al derecho de usar y gozar de la propiedad (art. 215 const. Prov.; 1, 6, 28 inc. 3, 29 inc. 2, 62 y concs. del C.P.C.A.).

SCBA, 11-3-1997: Turimarcel S.R.L. c/ Municipalidad de Villa Gesell s/ Amparo. Cuestión de comp. art. 6° C.C.A., JUBA B85305

35. Tramite de la causa por daño temido

A) Trámite sumarísimo

La acción por daño temido tramita por la vía sumarísima prevista por la ley de forma para el interdicto de obra nueva (art. 2499 del C.C. y 613 del CPCC).

CCC. San Isidro, sala 1, 8/10/2002, r.s.d. 497, "Smaderman Norberto C. c/Gandin, Ermenegildo s/daño temido". (Inédito)

B) Oportunidad para iniciar la acción por daño temido

Algunos autores estiman que tratándose de árboles cuya plantación ha sido tolerada por el vecino, a éste solo le cabe el ejercicio de la acción de daño, y en tal sentido se orientaría el fallo de nuestro Superior Tribunal (2/7/1946, L.L. 44-192) según el cual se adquiere por prescripción el derecho a servidumbre activa a plantar árboles a una distancia menor, fallo que con buen criterio critica Borda sosteniendo que la tolerancia de un vecino no puede dar lugar a constituir una servidumbre. Por nuestro lado, sostenemos que el fallo en cuestión es anterior a la introducción de la segunda parte del art. 2499 del C.C. que permite ejercer la acción para lograr el retiro del árbol, aún antes de producido el daño, cuando existe un cierto grado de certeza de que éste se producirá.

En el momento actual, es con relación al derecho ambiental que los criterios sobre el daño temido encuentran su mejor aplicación.

CCC. San Isidro, sala 1, 8/10/2002, r.s.d. 497, "Smaderman Norberto C. c/Gandin, Ermenegildo s/daño temido". (Inédito)

36. Recurso extraordinario

a) No es definitiva la sentencia que declaró caduco el interdicto

No reviste carácter definitivo en el caso, la sentencia de primera instancia que consideró que el interdicto se inició más allá del plazo de caducidad de un año que establece el art. 615 del Código Procesal Civil y Comercial. Así siendo ésta la razón en la que se sustenta el rechazo del mismo, las restantes consideraciones resultan "obiter dicta" no cerrando la posibilidad de otra acción posterior.

SCBA, 13-10-2004, Toneatti de Gualdoni Antonia Teresa y ots. c/ González, María del S. s/ Interdicto de obra nueva, JUBA B37707

b) Cese de molestias- Revisión solo si se invoca y demuestra el absurdo

Apreciar las circunstancias tenidas en cuenta por la Cámara para hacer lugar al pedido de cesación de ruidos molestos e indemnización de los daños ocasionados, configura una típica cuestión de hecho que sólo puede revisarse en casación si se invoca y demuestra la existencia de absurdo. SCBA, 9-11-1993, Scutari, Angelino c/ Maldonado, Angel s/ Cese de molestias, JUBA B22173

37. Medidas cautelares

El carácter marcadamente preventivo, operante para restablecer situaciones de hecho o impedir desde el comienzo el avance de la destrucción o de la polución, saca las medidas cautelares de su juicio tradicional para hacerlas jugar en una función cuya justificación es connatural a situaciones regidas no sólo por el derecho privado sino por el derecho público.

SCBA, 19-5-1998, Almada, Hugo N. c/ Copetro S.A. y otro s/ Daños y perjuicios JUBA B24606; JA 1999 I, 259; LLBA 1998, 943

38. Prescripción

a) en caso de daños y perjuicios provocados por la propiedad lindera- Cómputo del plazo

En general, tratándose de acciones de daños y perjuicios causados por la propiedad lindera, dicho plazo debe comenzar a correr a partir de la manifestación concreta de esos perjuicios y no desde que el afectado tuvo conocimiento de los presuntos daños.

CCC. 1ª., La Plata, sala 1, 20-6-1991, Campos, Trinidad Teresa y ot. c/ De Palomo, Aída s/ Daños y Perjuicios, JUBA B100054

b) en caso en que se demanda por daños y perjuicios por ruidos molestos

El "dies a quo" del plazo prescriptivo nunca podría quedar situado en función del cese de la tolerancia a los ruidos molestos por los acreedores, a la manera de las obligaciones con vencimientos periódicos o pagaderas en cuotas.

CCC. 1ª., La Plata, sala 1, 7-4-1994, Santonocito, Antonio y ot. c/ Válvulas Worcester de Argentina SA s/ Daños y perjuicios y beneficios, JUBA B100447

c) en caso de acción resarcitoria por inmisiones- Plazo

Tratándose de una acción resarcitoria derivada de inmisiones por el ejercicio de actividades en un inmueble vecino, el plazo de la prescripción liberatoria o extintiva es el que contempla el art. 4037 del C.C..

CCC. 1ª., La Plata, sala 1, 20-6-1991, Campos, Trinidad Teresa y ot. c/ De Palomo, Aída s/ Daños y Perjuicios, JUBA B100054

d) en caso de interdictos -art. 615 del CPCC- Cómputo

Tal como resulta del rótulo mismo de la ley procesal, la norma que contiene el art. 615 del C.P. es un plazo de caducidad, por lo que puede y debe ser aplicado de oficio, ya que tiene por objeto consolidar una situación legal que hay interés en amparar. Si el interdicto de retener se articula porque las raíces de árboles y arbustos del predio lindero han dañado la medianera, oscurecen la propiedad y le quitan ventilación, perturbando la posesión del actor, es obvio que el origen de los daños se remonta a una ,poca muy anterior a la radicación del juicio, que es a partir de la cual comenzó a correr el plazo de caducidad del art. 615 del C.P., sin que su disminución o expansión según los ciclos de la naturaleza permita soslayar el transcurso del término.

CCC. Lomas de Zamora, sala 2, 22-5-1997, Mazzitello Elvira c/ Valle Leni Rosa s/ Interdicto de recobrar, JUBA B2600112

e) No prescribe la acción en defensa del derecho gozar de ambiente sano

Si la obligación de los particulares y del Estado (nacional y provincial) de abstenerse de contaminar el medio ambiente es imperecedera y constante, el correspondiente derecho de los habitantes a gozar de un ambiente sano y al respeto a su vida y su salud, es esencialmente inextinguible. De modo tal que poco y nada importa que sus titulares se hayan sumido durante algún tiempo en la inacción o, incluso, consentido y aceptado los actos lesivos de tales derechos, pues siempre y en todo momento tienen la facultad de accionar en su defensa.

CCC. 1ª., La Plata, sala 3, 9-2-1995, Almada, Hugo N. c/ COPETRO S.A. y otro s/ Indemnización de daños y perjuicios, en LLBA 1996, 46

f) Prescribe la acción resarcitoria por daños provocados por contaminación

Las acciones resarcitorias de los perjuicios provocados por la denunciada polución y que, se acumularon a la pretensión de cese de la contaminación, son prescriptibles.

CCC. 1ª., La Plata, sala 3, 9-2-1995, Almada, Hugo N. c/ COPETRO S.A. y otro s/ Indemnización de daños y perjuicios, en LLBA 1996, 46

39. Excepción de prescripción

a) Improcedencia cuando los daños se producen constantemente

Si de autos surge la continuidad del perjuicio, resulta de aplicación al caso la doctrina del Superior Tribunal de la Nación, que sostiene que no procede la excepción de prescripción de acción de daños y perjuicios por el transcurso del plazo de dos años previsto en el art. 4037 del Cód. Civil si los daños se producen constantemente, lo cual importa la continuidad del perjuicio sin agotarse en un momento determinado (CSJN, 2/9/99, "Luis Magnasco Mantequería Modelo S.A. c/Provincia de Buenos Aires s/ds. y ps., en ED 183,

573-49440 y L.L. 2000 B, p. 98). Por ello, cabe rechazar la excepción de prescripción. (En el caso, se ordenó retirar el árbol plantado en la medianera de la propiedad de las partes, reparar los daños que el árbol produjo en la pared medianera y la humedad en la propiedad de la actora).
CCC. San Isidro, Sala 1, 5/6/2001, r.s.d. 256, "Rivas de Trotz, Rafaela c/ propietario y/o poseedor y/o usufructuario y/o tenedor del inmueble sito en Escalada 133-San Isidro" . (Inédito)

40. Prueba

a) en acción por cese de inmisiones

Vivir en sociedad supone, cada vez más, tolerar las distintas agresiones que genera el progreso y la concentración de grandes agrupamientos en forma de ruidos, vibraciones, emanaciones, etc., pero es menester preservar los límites lógicos de esa especie de "transacción social" aceptada por todos, para impedir que, por vía de un insensible acostumbramiento de los microtraumas del exceso se termine rescatando los derechos individuales de entre los escombros de una sociedad alienada. De lo expuesto se extrae, que debe cumplirse el requisito genérico de la prueba, la que debe ser fehaciente, terminante, y, el específico, de que las actividades que se tratan de hacer cesar causen una molestia intolerable, es decir, grave, seria, importante, que haga difícil, al menos, la posibilidad de soportarla.

CCC. 1ª., Mar del Plata, sala 1, 9-2-1989, Castaño, Salvador E. c/ Centro Cultural de Ballet M.D.P. s/ Cesación de inmisiones, JUBA B1350795

b) en acción por daño temido

Pedido el retiro de los árboles con fundamento en el art. 2628 del C.C. cuando los árboles se encuentran a una distancia menor que la establecida, quien deberá probar la falta de perjuicio es quien se oponga al retiro.

CCC. San Isidro, sala 1, 8/10/2002, r.s.d. 497, "Smaderman Norberto C. c/Gandin, Ermenegildo s/daño temido" (Inédito).

.....