

Daños y Perjuicios*

Desalojo de mascota. Daños causados en las relaciones de vecindad. Ruidos molestos. Perturbación de la tranquilidad.

El actor, con fundamento en los términos de los artículos 2618 del Código Civil y 15 y 6° de la ley 13.512, promueve una acción con el fin de que se condene al demandado al cese de ruidos molestos en su relación de vecindad y al desalojo inmediato de su mascota de la propiedad que habita. La Cámara revocó la resolución de primera instancia y admitió la demanda.

1. Corresponde condenar al propietario de una unidad funcional con una pena de arresto de hasta veinte días o una multa en beneficio del fisco, debido a los daños derivados de los ruidos molestos causados por su mascota, pues si bien no existe ninguna disposición legal que prohíba la tenencia de animales domésticos, así como tampoco lo prohíben forma expresa el reglamento de copropiedad

del edificio o el contrato de locación, sólo podrán tenerse en la medida que no ocasionen molestias que excedan la normal tolerancia.

2. Debe condenarse al propietario de una unidad funcional con una pena de arresto de hasta veinte días o una multa en beneficio del fisco debido a los daños derivados de los ruidos molestos causados por su mascota -en el caso, perro, pues dicho animal no provoca incomodidades mínimas que la convivencia humana obliga a tolerar, sino molestias tales que perturban la tranquilidad del reclamante.

112.283. CNCiv., sala C, 2007/09/26(). Raffo, Pedro Osvaldo C. Borrelli, Jorge Alberto.**

* La Ley 7/3/08.

** Citas legales del fallo núm. 112.283: ley nacional 13.512 (Adla, VIII-254).

2ª INSTANCIA. - Buenos Aires, septiembre 26 de 2007.

Considerando:

I) Se presenta el Sr. Pedro Osvaldo Raffo, por derecho propio y promueve demanda en los términos de los arts. 2618 del Código Civil y arts. 15 y 6 de la ley 13.512 a los que se agregan previsiones del Reglamento de Copropiedad del edificio sito en la calle Uriarte 1525 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, contra Jorge Alberto Borrelli, solicitando se lo condene al cese de ruidos molestos en su relación de vecindad, y al desalojo inmediato de su mascota (perro) de la propiedad que habita, con más la fijación de una suma de mil pesos (\$ 1000) en concepto de resarcimiento por daños y perjuicios.

El pronunciamiento de fs. 115/116 desestima la pretensión e impone las costas en el orden causado. La decisión es apelada solamente por el actor.

A fs. 122 el A quo concedió el recurso sólo en lo que se refiere a la pretensión condenatoria de no hacer y lo desestimó en lo que hace a la pretensión resarcitoria. Ello quedó consentido por el apelante, quien expresó sus agravios a fs. 124/126, los que no merecieron contestación de la contraria.

II) Dispone el art. 6, inc. b) de la ley 13.512: "Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos... perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos...", y a su vez el art. 15 de la misma norma prevé la sanción que se impondrá en el caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes de la prohibición antedicha, y faculta al juez, entre otras medidas, a adoptar las disposiciones necesarias para que cese la infracción.

Así, si bien no existe ninguna disposición legal que prohíba la tenencia de animales domésticos, y si tampoco la veda en forma expresa el reglamento de copropiedad del edificio o el contrato de locación, podrán tenerse sin inconvenientes en la medida que no ocasionen molestias que excedan la normal tolerancia.

En el caso sub-examen, dispone el artículo cuarto del Reglamento de copropiedad (ver copia a fs. 28) que queda prohibida la tenencia de animales que puedan molestar a los covecinos, en los departamentos u otras partes del edificio, como asimismo producir ruidos u olores que puedan perjudicar o incomodar o perturbar la tranquilidad o la salud de los demás propietarios.

De ello se desprende, que la tenencia de animales se admite en la medida que no molesten a sus co-vecinos, y los ruidos u olores no deben perjudicar o incomodar o perturbarlos. De los términos empleados en el reglamento de marras se desprende que

no se requiere un acabado perjuicio para efectivizar la prohibición. De ahí, que la conducta de los animales domésticos será factor decisivo desde el punto de vista legal para admitir su tenencia.

En este orden de ideas, con las declaraciones testimoniales ofrecidas por la actora surge acreditado que, en el caso, se encuentran configurados los extremos previstos por la normativa citada, circunstancia que determina la admisibilidad de la demanda promovida.

En efecto, declara a fs. 98 la propia portera del edificio -a la quinta pregunta- que el animal ladra bastante cuando se toca el timbre durante el día, que ladra con una perra que está al lado y cuando la escucha, y también durante la noche. Agrega -en la novena- que el animal sigue molestando de noche, lo cual puede constatar cuando vuelve a las 11,30 horas de su casa de Paternal. Continúa su relato diciendo que la ventana de la casa en que habita el can tiene recortado un rectángulo por donde la perra saca la cabeza y que ladra, ladra, cuando pasa gente u otro animal. A su vez, el testigo José Arterio González -quien también fuera encargado en el edificio- relata que el animal ladraba a la mañana y que también lo ha oído algunas veces cuando regresaba tarde. Agrega que el perro se asoma por la ventana y ladra.

Las constancias reseñadas son suficientes a efectos de tener por acreditados los hechos que motivan la promoción de la demanda, no siendo desmerecidas por la restante prueba aportada.

En efecto, las declaraciones prestadas por los encargados, cuyo conocimiento de lo que sucede en el edificio no puede desconocerse, y que además se aprecian como categóricas, amplias, y con la debida razón de sus dichos, llevan a la convicción de la verdad de los hechos. No desvirtúa tal conclusión, el hecho de que el actor sea además el administrador del bien, por cuanto el encargado no lo es del administrador, sino, en todo caso, responde a la totalidad de los copropietarios. Por lo demás, ni siquiera se alegó que hubieran sido mendaces o reticentes en sus contestaciones.

Por otra parte, los testimonios ofrecidos por el demandado (ver fs. 100, 103 y 104), amigos personales del mismo y de su familia, se limitan a exponer acerca del normal desarrollo que se manifiesta en el hogar de aquél; pero, lo cierto es que no viven en el edificio, razón por la cual su visión de los hechos aparece como parcial.

Finalmente, cabe poner de relieve que coadyuva a lo resuelto la profesión de psicóloga que ejerce la pareja del accionado, quien atiende en la casa hasta las 22.00 horas todos los días de la semana (ver declaraciones de fs. 100, 103 y 104), todo lo cual lleva a presumir que entre paciente y paciente cada vez que suene el timbre (ver rela-

to de la encargada), el perro ladre, lo que es habitual y normal en un animal de esta especie.

Por todo lo expuesto, a lo que debe sumarse también el contacto existente entre las viviendas de ambas partes (ver declaraciones de fs. 98/99 y 102/103) y la edad del actor, forzoso es concluir que el perro de la parte demandada no provoca incomodidades nimias que la convivencia humana obliga a tolerar, sino molestias tales que perturban la tranquilidad del actor.

III) Siendo así, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 15 de la ley 13.512, comprobada la infracción a la prohibición contenida en el citado art. 6, debe imponerse al culpable una pena de arresto hasta veinte días o una multa en beneficio del Fisco. Si como sucede en el caso, el infractor no es propietario del inmueble, podrá también ser desalojado en caso de reincidencia.

Ahora bien, el actor en su demanda se limitó a solicitar que se condene al cese de los ruidos molestos y se ordene el desalojo del can.

En estos términos, por ende, corresponde admitir la demanda entablada.

IV) Por ello, el Tribunal, resuelve: Revocar la sentencia de fs. 115/116, y en consecuencia, hacer lugar a la demanda entablada, intimando al accionado Jorge Alberto Borrelli en su carácter de ocupante del inmueble ubicado en Uriarte 1525 PB UF "2" de esta ciudad, a cesar en la producción de los ruidos molestos, a cuyo fin, deberá, en el plazo de treinta días, proceder a excluir de su unidad al animal (perro) objeto de los mismos, bajo apercibimiento de lo que en derecho corresponda. Atento a haber resultado vencido, deben ponerse a su cargo las costas devengadas en ambas instancias (arts. 68 y 279, C.Proc.). Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase. *Omar Luis Díaz Solimine. Luis Alvarez Juliá. Beatriz Lidia Cortelezzi.*

NOTA A FALLO

Límites y limitaciones al dominio

Lily R. Flah y Rosana I. Aguilar

Sumario:

I. Límites y limitaciones al dominio: conceptualización. II. Prohibiciones relacionadas con el destino de la unidad. III. Prohibiciones relacionadas con la perturbación a los vecinos. IV. Tenencia de animales. V. Sanciones. VI. El caso. VII. Colofón.

I. LÍMITES Y LIMITACIONES AL DOMINIO: CONCEPTUALIZACIÓN

El derecho de propiedad otorga a su titular el poder jurídico pleno sobre la cosa, a consecuencia del cual ésta queda sometida, directa y totalmente en todos aquellos aspectos y utilidades que pueda ofrecer. Ese poder jurídico es pleno, pero no ilimitado¹.

Que el dominio sea el más amplio derecho de señorío que pueda tenerse sobre una cosa no conlleva que faculte para influir de un modo exclusivo sobre la cosa según el libre arbitrio: la propiedad no concede facultades libres y exclusivas, sino dentro de ciertos límites fijados a priori por el ordenamiento jurídico. Y son esos límites los que determinan el contenido esencial del derecho de propiedad, derecho por el cual su titular puede realizar actos de disposición material y actos de disposición jurídica (*ius utendi, ius fruendi y ius abutendi*).

Los límites a diferencia de las limitaciones², implican las fronteras, el punto normal hasta donde llega el poder del dueño (titular del derecho subjetivo), o sea, el régimen ordinario de restricciones a que está sometido tal poder. Lo puntualiza Vélez Sarsfield en su anotación al artículo 2611 del Código Civil, mientras que las servidumbres, en su carácter de "limitaciones", importan una alternativa excepcional del dominio. Todos

(1) Albadalejo, M., "*Derecho Civil III-I*", 6ta. Edición revisada por J.M. González Torres, Barcelona, 1989, p.259.

(2) Enneccerus, Ludwig; Kipp, Theodor y Wolf, Martin, "*Tratado de Derecho Civil*", tº III, Derecho de la cosa, trad. de la 32º edición, Barcelona, 1936, vol 1º, ps. 297 y ss.

los dominios reconocen "límites", sólo algunos "limitaciones"³, pues éstas aparecen como reducciones a ese régimen calificado de normal.

De ahí que la imposición de límites, a diferencia de las limitaciones, no origina acción de daños a favor del afectado. Dentro de esta concepción se inscriben los textos de los artículos 2620, 2514, 2518 y 2657 del Código Civil.

Justamente las relaciones de vecindad se expresan como un límite del derecho de dominio, límite que dibuja un marco de actuación del propietario, entendido de un modo especial en relación a los derechos de propiedad iguales y paralelos que ostentan titulares de fundos próximos o colindantes.

La relación de vecindad se caracteriza por: a. ser una relación jurídica; b. emanar de razones de vecindad entendida en su acepción vulgar que se extiende a los fundos considerados en sí mismos y c. referirse al mantenimiento de una coexistencia vecinal pacífica y productiva, manteniendo un nivel óptimo de convivencia social⁴.

Cabe el trasiego del concepto de vecindad a las que se originan en inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal, pero su cumplimiento es aun más severo. Si bien el derecho sobre la unidad es pleno y tiene todas las características del derecho de propiedad, la circunstancia de estar todos los propietarios vinculados por esa situación de hecho que supone la convivencia en un mismo edificio, la de ser copropietarios y usuarios de las partes comunes, la estrecha vecindad, impone ciertas restricciones al dominio que caracterizan al derecho de propiedad horizontal. La abstención de determinadas conductas importa una restricción al derecho de propiedad en razón del régimen especial al que está sometido.

Con esa inteligencia debe leerse el texto del artículo 6° de la ley 13.512 (Adla, VIII-254) que agudiza las restricciones del Código Civil, estableciendo prohibiciones a las que se agregan las que impone el Reglamento de Copropiedad y Administración, cuya violación implica un incumplimiento contractual.

(3) Alterini, Jorge, "El derecho de daños en los límites del dominio", en Bueres, A.J. y Kemelmajer de Carlucci, A. (dirs), Responsabilidad por daños en el tercer milenio, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1997, p.828.

(4) González Alegre, "Las relaciones de vecindad", Nauta, Barcelona, 1967, pp. 9 y 14.

II. PROHIBICIONES RELACIONADAS CON EL DESTINO DE LA UNIDAD

El artículo 6° de la ley de propiedad horizontal prevé dos situaciones. La contemplada en el inciso a, que refiere al destino de la unidad funcional, excede el objeto de este trabajo⁵.

III. PROHIBICIONES RELACIONADAS CON LA PERTURBACIÓN A LOS VECINOS

El inciso b en su primera parte consagra una disposición que se conjuga con el artículo 2618 del Código Civil que prohíbe los ruidos molestos, considerando como tales aquellos que exceden la normal tolerancia, pero, reiterando, el criterio será más severo en el régimen de propiedad horizontal.

Los supuestos señalados en esa norma: humo, calor, olores, luminosidad, ruidos, vibraciones o daños similares pueden y deben interpretarse como enumeración ejemplificativa, lo que posibilita ampliar el plexo incluyendo daños semejantes o análogos, aunque provenientes de otras causas distintas del listado legal.

La misma lectura admite el inciso b, del artículo 6° porque el objetivo siempre es la normal convivencia y "la tranquilidad de los vecinos", susceptible de ser afectada no sólo por más perturbaciones, sino como expresa la segunda parte del inciso, al "ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble, o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio."

El acatamiento a las disposiciones de la ley y del reglamento son fundamentales para mantener la convivencia y el aceptado funcionamiento del sistema.

Se pueden discriminar conceptualmente aquellas prohibiciones imposibles de soslayar -elementos que atenten contra la seguridad o salubridad de los vecinos o del edificio- de aquellas actividades que hemos vinculado a la norma del artículo 2618.

En estos casos será preciso recurrir, aunque no se cite en la ley 13.512, a la noción de la normal tolerancia y precisar cuándo las molestias la exceden, aprehendiéndola con un criterio objetivo de razonabilidad.

"No cualquier molestia puede ser impedida: deben soportarse ciertas incomodidades menores, en tanto que estas no excedan la "normal tolerancia". Mientras no se colme

(5) Ver, Flah, Lily R. y Aguilar, Rosana I., "Propiedad horizontal. Ley 13.512", La Ley, Buenos Aires, febrero de 2006, p.60.

la medida, hay entre vecinos un deber de paciencia, ya que ciertas incomodidades deben aceptarse como un precio, a veces duro, de la civilización moderna, pero si se demuestra que la molestia excede lo razonable, hay que ponerle coto⁶.

Tampoco se puede prescindir para precisar los límites de la normal tolerancia de su articulación con el ejercicio regular del derecho impuesto por la norma del artículo 2513 del Código Civil que consagra el derecho de poseer la cosa, disponer o servirse de ella, usarla y gozarla conforme a un ejercicio regular, en sincronía con el principio general del artículo 1071 del Código Civil.

Asimismo, las pautas para medir la normal tolerancia de las incomodidades que se provoquen a los vecinos está dada en gran medida por el destino de la unidad. Si este se encuentra permitido, debe medirse con menor rigor que el que no lo está.

IV. TENENCIA DE ANIMALES

La tenencia de animales puede provocar molestias a los vecinos. La jurisprudencia no es uniforme al respecto. En algunos casos se dispuso la exclusión del animal en virtud de la prohibición expresa prevista en el reglamento de copropiedad⁷, dado que se resolvió que la misma en modo alguno puede interpretarse como lesiva del derecho de propiedad, pues quien por decisión propia y libre adquirió una unidad en dicho edificio se sometió a sus disposiciones, importando su incorporación al consorcio la total e incondicional adhesión a las previsiones contenidas en el mencionado reglamento⁸.

En sentido similar, se ha considerado que la expulsión de perros de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, por existir una contravención reglamentaria, no conculca las directivas del Pacto de San José de Costa Rica puesto que no queda afectada la vida privada de los individuos y mucho menos la honra y las reputaciones de los mismos⁹.

En otros supuestos se resolvió que no correspondía su retiro del edificio teniendo en cuenta que en el horario en que se oía al animal sus ruidos se mezclaban con los demás provenientes de la calle¹⁰; o que si la presencia de un perro, en un departamento de un edificio en propiedad horizontal genera incomodidades, por ser pequeñas ellas no

(6) Bueres, A. y Highton, E., *Código Civil*, Hammurabi, Bs. As., 1997, t. 5, p. 482.

(7) CNCiv, sala D, 16/2/76, Rep. La Ley, XXXVIII, J-Z, 1526, sum 27.

(8) CNCiv, sala C, "Cons. de copropietarios Ed. Lavalle 1880/20 c. Martínez de Ibarreña, María E.", del 14/12/04, La Ley Online.

(9) CNCiv, sala D, "Cons. de propietarios Lavalle 1459/61/63/65 c. Bembenaste, Moisés", La Ley, 1997-A, 349.

(10) CNEsp. Civ. y Com. , sala I, 15/11/82, La Ley, 1983-C, 597.

llegan a alterar la tranquilidad de los vecinos, que están dentro de ese mínimo de perturbaciones que impone y obliga a tolerar la convivencia humana, por lo que pretender excluirlo significaría el ejercicio abusivo del derecho¹¹.

En la ley de propiedad horizontal no existe disposición alguna que prohíba la tenencia de animales domésticos, y si tampoco surge en forma expresa del reglamento de copropiedad y administración, se los podrá tener sin inconvenientes por aplicación del principio constitucional que habilita a hacer todo aquello que no está prohibido. De lo que se deduce que la conducta de esos animales será el factor decisivo desde el punto de vista legal para la posibilidad de esa tenencia.

En definitiva, en esta materia, se trata de evaluar en cada caso concreto la existencia o no de prohibición convencional al respecto y, en su caso, en qué medida las molestias ocasionadas exceden la normal tolerancia.

Cabe señalar, como dato innegable de la realidad, el creciente protagonismo adquirido por las mascotas, en especial, los perros.

Así, se han minimizado en determinadas situaciones las molestias que puedan ocasionar los animales a los vecinos frente al daño afectivo que irrogaría la pérdida de éste considerado, en muchos casos, "cuasi" integrante de la familia.

En esa línea se ha considerado "que por más que en un sentido jurídico estricto un perro no pueda ser considerado integrante de la familia, en el aspecto psicológico y en el plano psicoafectivo incuestionablemente concurren, con los demás miembros de ella, a conformar ese grupo primario de seres ligados por lazos emocionales, íntimos, y que tienen entre sí contacto directo y espontáneo, "cara a cara"¹².

Es que el amor a los animales no tiene nada de vituperable (salvo el caso de extravagancias no poco frecuentes); pero el recto orden de los afectos exige que en ninguna forma esa inclinación comporte menosprecio por el prójimo o indiferencia por su tranquilidad¹³.

V. SANCIONES

Todo el régimen de prohibiciones estatuido por la ley en el artículo 6 se complementa con lo dispuesto por el artículo 15 de la citada normativa que regula los aspectos san-

(11) CNCiv, sala B, 9/10/74, JA, 25-348, con nota de GAMES, "Copropiedad y convivencia ... o vida de perros".

(12) CNCiv, sala B, "Consortio Angel Gallardo 134 c. Schnaider, Jaime y otros", del 9/10/74 (del voto del Dr. D'Alessio, José O., JA, t.25, p.348).

cionatorios y procesales correspondientes a la violación a los deberes de convivencia y respeto mutuo que la ley y el reglamento imponen a los copropietarios. Estas normas resultan independientes de las acciones resarcitorias cuyo ejercicio, presupuestos y efectos se corresponden con los principios generales del Código Civil.

Las acciones que la ley prevé varían según el infractor sea propietario de la unidad o "un ocupante no propietario".

Si el autor de la violación fuese propietario, es pasible de arresto hasta veinte días o de una multa cuyo importe ha perdido significación en la medida que la inflación ha ido deteriorando el valor real de nuestro signo monetario. La seriedad de estas acciones, especialmente de la privativa de la libertad, ha sido establecida con miras a la necesidad de asegurar la normal convivencia y el respeto a las reglas de buena vecindad, sin cuyo estricto cumplimiento se hace difícil regular el funcionamiento del sistema. Se ha negado la naturaleza penal de esta sanción y aun su aplicabilidad, por lo menos en aquellos casos en los que la violación ha consistido en la inobservancia de las disposiciones contenidas en el reglamento de copropiedad. Se sostiene que si bien el Congreso está constitucionalmente habilitado para dictar leyes penales en blanco, remitiendo el contenido a disposiciones administrativas, no lo está para deferir la incriminación a la voluntad de los particulares contratantes.

Si el infractor fuese un ocupante no propietario, la sanción será el desalojo pero sólo en caso de haber sido reincidente.

Esa reincidencia debe entenderse en forma genérica: bastará haber incurrido en dos infracciones al artículo 6º sin exigirse que la segunda sea de la misma especie, siempre que exista condena en la primera¹⁴.

En cuanto a la legitimación sustancial para promover la acción respectiva, conforme al texto del artículo 15, si el infractor fuese un propietario, la acción puede ser deducida por el representante legal o por los "propietarios afectados". Cabe destacar que en estos casos el administrador tiene facultades expresamente conferidas por la ley para presentarse en juicio sin requerírsele que cuente con mandato especial alguno ni que alegue perjuicio. Es que la ley ha querido eliminar trabas al ejercicio de la acción, habida cuenta de la gravedad de las infracciones consideradas en función de elementales reglas de convivencia.

(13) CNAEsp. Civ. y Com., sala VI, "Consortio de propietarios Moldes 1444/48 c. V. de Lafuente, María y o.", La Ley, 1981-D, 486.

(14) Laquis, M., Flah, L., Smayevsky, M., "Derechos ...", op. cit., p. 570.

Pensamos que el reglamento debe ser cumplido por el valor que tiene en sí mismo como relación contractual, a la que los interesados se deben someter como a la ley misma -argumento del artículo 1197 del Código Civil-. De ahí que si se tratara de una infracción, cualquiera sea su naturaleza, es innecesario que el representante del consorcio demuestre la lesión a un interés jurídico determinado para proceder.

Esta interpretación es la que mejor se adecua a la naturaleza contractual del reglamento, a la necesidad de mantener la fuerza vinculatoria de lo pactado y dar fluidez al régimen sancionatorio de la ley, cuyo fin es evitar que el transgresor se ampare en consideraciones relativas a la existencia y magnitud de eventuales perjuicios.

En tal caso, cuando la infracción hubiese sido cometida por un propietario, la acción compete al representante o a cualquiera de los propietarios. Si esta facultad no genera dudas cuando la transgresión ha consistido en la violación del dispositivo reglamentario, menos aun si se tratara de otro tipo de violación: colocación de efectos peligrosos, afectación a destino inmoral, etcétera.

Si el infractor hubiese sido un ocupante no titular del dominio, la acción puede igualmente ser entablada contra el propietario; la circunstancia de que la ley confiera acción directa contra ese ocupante no importa cercenarla contra el titular de la unidad.

Para el caso que la acción se dirigiera contra el ocupante, la legitimación activa correspondería al representante de los propietarios o al "propietario afectado". La gravedad de la sanción y el hecho de no existir relación contractual entre el ocupante no propietario y los demás copropietarios imponen, a nuestro entender, una solución diversa a la del supuesto antecedente. Creemos que, salvo el ejercicio por parte del representante, la acción solamente compete al propietario de la unidad ocupada por el infractor y a los propietarios que hubiesen padecido perjuicio como consecuencia de la violación.

La obligación de respetar el reglamento y demás pautas del artículo 6° pesa tanto sobre el dueño de la unidad como sobre sus locatarios u otros ocupantes, cualquiera sea su título. Pero ello no empece una restricción en la titularidad de la acción. El propietario de la unidad en la cual se ha incurrido en falta tiene acción para demandar al ocupante por cuanto este habría necesariamente violado la relación contractual, locativa o de la especie que fuere, y el propietario afectado en forma directa y dañosa cuenta con la acción en mérito de la letra misma del artículo 15 por cuanto, en definitiva, estamos en presencia de una aplicación concreta del "neminem laedere". Pero esos argumentos no se aplican a los demás copropietarios que no han sufrido daño alguno y que carecen de vínculo contractual con el autor del hecho prohibido¹⁵.

■ (15) Laquis, M., Flah, L., Smayevsky, M., "Derechos ...", op. cit., p. 574.

VI. EL CASO

El fallo en comentario trata de una demanda promovida a los efectos que se condene al ocupante no propietario de una unidad funcional en un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, al cese de los ruidos molestos causados por su perro y al desalojo inmediato de la mascota con más la fijación de la suma de \$1000 como resarcimiento de los daños y perjuicios ya producidos.

En primera instancia se rechazó la demanda. Apelada la decisión únicamente por el actor, el a quo concedió el recurso sólo en lo atinente a la pretensión condenatoria de no hacer y excluir, desestimándolo en cuanto al reclamo pecuniario. Esto último seguramente en función del valor cuestionado (cfr. Art. 242, CPCCN).

La "sala C" de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil revocó la sentencia, condenando al demandado a cesar en la producción de ruidos molestos a cuyo efecto lo intimó a la exclusión del animal de la unidad funcional en un plazo de treinta días.

Las disímiles soluciones brindadas al conflicto en una y otra instancia ponen de manifiesto lo polémico de la cuestión, ya reseñada.

Es un dato sustancial a evaluar la previsión del reglamento que admite la tenencia de animales en la medida en que no molesten a los vecinos; en consecuencia, el núcleo central radicaba en determinar si la conducta del animal constituía una molestia que excedía la normal tolerancia.

A criterio del juez de primera instancia las molestias acreditadas no revestían entidad suficiente que justificara la exclusión del animal.

En cambio, la Sala otorgó especial trascendencia a la prueba testimonial dando cuenta de los ladridos del animal ante determinadas situaciones que por cotidianas se repetían frecuentemente y muchas de ellas provocadas por la profesión de la pareja del demandado. Asimismo, se ponderó, como agravante, la proximidad física de la unidad del accionante con la ocupada por el dueño del animal, situación que a su vez lo legitimaba a los fines de la promoción de la acción en su calidad de afectado.

En mérito a ello, revocó la sentencia ordenando la exclusión del animal por juzgar que su conducta ocasionaba molestias que excedían los parámetros brindados por la normativa en orden a las relaciones de vecindad.

VII. COLOFÓN

En conclusión, el concepto de tranquilidad es elástico, impreciso y depende de la situación y circunstancias del caso, quedando reservado a la apreciación judicial determinar cuándo una actividad la perturba, fundándose para ello en el buen sentido, en los cánones ordinarios de vida y en lo que dicta la ciencia y conciencia del juez¹⁶.

■ (16) GABAS, *Manual teórico práctico de propiedad horizontal*, p. 136.