

ÍNDICE SUMARIO

ÍNDICE GENERAL	3
----------------------	---

DOCTRINA

LAS RELACIONES DE VECINDAD

por LUIS O. ANDORNO

I. Las molestias entre vecinos en el Código Civil. Restricciones y límites al dominio. Las normas derogadas del Código Civil.....	7
II. Reforma por la ley 17.711. El artículo 2618 del Código Civil. Su fuente	9
III. Naturaleza jurídica del hecho generador del perjuicio. Hipótesis de responsabilidad sin antijuridicidad. Molestias excesivas	12
IV. La normal tolerancia y el uso regular de la propiedad. Concepto de vecindad. Otras pautas.....	20
V. Atribuciones de los jueces	23
VI. Legitimación activa y pasiva. Prescripción. Solidaridad	25
VII. Insuficiencia de la normativa aplicable a las relaciones de vecindad. Proyectos de unificación de la legislación civil y comercial.....	31
VIII. Aspectos procesales. La carga de la prueba en los casos de daño ambiental y la cosa juzgada. Jurisprudencia	33
IX. Conclusiones	36

**EL ABUSO DEL DERECHO EN LAS RELACIONES DE
VECINDAD. LOS LÍMITES EN EL EJERCICIO. LOS
EXCESOS. LAS NORMAS ADMINISTRATIVAS**

por JORGE MOSSET ITURRASPE

1. Una problemática algo compleja: el pretendido derecho del ocupante del inmueble, propietario o no, a hacer “en su casa” lo que le venga en gana. El “uso normal” y la “normal tolerancia”	39
2. Daños causados por inmisiones inmateriales: artículo 2618	41
3. ¿Hecho ilícito o restricción al dominio?.....	45
4. La “normal tolerancia”	49
5. Ruidos molestos	56

**LAS INMISIONES EN LA JURISPRUDENCIA DE
LA CORTE EUROPEA DE DERECHOS HUMANOS**

por AÍDA KEMELMAJER DE CARLUCCI

1. Preliminares. El Tribunal Europeo de Derechos Humanos. Su método de interpretación. Propósito de estas líneas.....	59
2. El derecho de propiedad en el sistema europeo de Derechos Humanos: artículo 11 del Protocolo N° 1	61
3. El derecho a la vida íntima y familiar y al respeto al domicilio: artículo 8º de la Convención Europea. Las injerencias y la doctrina de las obligaciones positivas de los Estados	62
4. La doctrina del “margen de apreciación de los Estados”	64
5. Derecho de propiedad, derecho a la vida familiar y a un ambiente sano	66
5.1. “López Ostra, Gregoria c/Reino de España” (9-12-94).....	67
a) Hechos	67
b) El procedimiento ante los organismos europeos de Derechos Humanos y la decisión de la Corte.....	70
c) Importancia de la decisión	73
5.2. “Guerra y otros c/Italia” (19-2-98)	79
a) Hechos	79

b) El procedimiento ante los organismos europeos de Derechos Humanos y la decisión de la Corte	80
c) Importancia de la decisión	81
5.3. “Hatton y otros c/Reino Unido”, sentencias del 2 de octubre de 2001 y del 8 de julio de 2003	82
a) Los precedentes	82
b) Los hechos	84
c) Las sentencias. El voto mayoritario	86
d) El voto minoritario o disidente	94
e) Valoración de la decisión final	95
5.4. “Moreno Gómez c/España” (16-11-2004)	95
a) Los hechos	95
b) La decisión	95
6. Un camino abierto en la República Argentina	97
7. Conclusiones provisionales	97

**LOS ACTOS DE EMULACIÓN, EL ABUSO DEL
DERECHO Y EL EXCESO DE LA NORMAL
TOLERANCIA ENTRE VECINOS**

por ALBERTO J. BUERES y JORGE A. MAYO

99

**LA PREVENCIÓN DEL DAÑO EN LAS RELACIONES
DE VECINDAD. LA DENUNCIA DE DAÑO
TEMIDO. LA RUINA DE EDIFICIOS**

por JUAN CARLOS VENINI

I. Introducción	107
Las nuevas fronteras de la responsabilidad civil. La prevención del daño	107
II. Las relaciones de vecindad. La prevención del daño	133
Las restricciones y límites al dominio	133
III. El daño temido	143
Antecedentes y normativa actual	143
IV. Ruina de edificios	151

533

LIMITACIONES POR LA VECINDAD

por MARCELO DANIEL IÑIGUEZ

1. El uso regular de la propiedad.....	153
2. Calificación de las restricciones al dominio.....	154
3. Relaciones de vecindad en el Mercosur	154
a) Brasil	155
b) Paraguay.....	155
c) Uruguay	156
4. Los supuestos contemplados en interés de los vecinos	156
a) Por construcciones.....	157
b) Molestias	157
c) Elementos nocivos.....	159
d) Árboles y arbustos.....	160
e) Aguas pluviales	161
f) Ventanas, luces y vistas	161
5. Legitimados en las relaciones de vecindad.....	162
6. Daños por construcción	162
7. Actividad industrial –hornos y chimeneas–.....	163
8. Ruidos	166
9. Problemática de plantaciones y de los árboles en las relaciones de vecindad	171
10. Prescripción	172

LA “INMISIÓN” COMO AVANCE O PENETRACIÓN DE UN INMUEBLE EN OTRO. LAS ESPECIES: INMISIONES MATERIALES E INMATERIALES. LÍMITES A LOS DERECHOS DE USAR Y DE GOZAR DE LA PROPIEDAD. ACCIONES

por EDGARDO IGNACIO SAUX

1. Ubicación del tema dentro de las restricciones y límites al dominio	173
2. ¿Se compromete en el tema el Derecho Ambiental?.....	175
3. Teorías sobre su naturaleza	176
4. Categorías de inmisiones	178

5. La reforma de la ley 17.711	180
6. El concepto de normal tolerancia	182
7. Legitimados	183
8. La autorización administrativa	184
9. Las exigencias de la producción	184
10. La prioridad en el uso	185
11. ¿Cese o indemnización, o ambas?	186
12. ¿Mancomunación simple o solidaria?	188
13. Prescripción	188
14. Tramitación	189
15. Prevención	189
16. Casos	190
17. Conclusiones	191

LA LEGITIMACIÓN PROCESAL EN LAS RELACIONES NACIDAS DE LA VECINDAD

por OSVALDO ALFREDO GOZAÍNI

1. Introducción	193
2. El acceso a la justicia	197
3. Legitimación activa simple (el vecino)	198
4. Legitimación activa compleja (la vecindad)	204
5. La legitimación colectiva del vecino	209

LAS EXIGENCIAS DE LA PRODUCCIÓN Y EL USO REGULAR DE LA PROPIEDAD (ART. 2618, ÚLTIMA PARTE, CÓD. CIV.). SU VINCULACIÓN CON EL “DERECHO AMBIENTAL”. ZONAS RESIDENCIALES Y ZONAS INDUSTRIALES

por JORGE MARIO GALDÓS

I. Punto de inicio	213
II. Principales pautas interpretativas	214
III. Las tendencias jurisprudenciales	223
1. El <i>leading case</i> . “Los saladeristas Podestá”	223

2. Ruidos molestos y la campana de alarma del paso ferroviario. El caso “Estebarena”	224
3. Los ruidos de la cocina del supermercado. El caso “Coto”	225
4. Los ruidos de las calderas. El caso “Lavadero Los Vascos”	226
5. La falta de aislación acústica. El caso “Orellano”	227
6. El lavadero de autos: ruidos, “mojaduras” y otras molestias. El caso “Burgos”	227
7. Carga y descarga de camiones. El caso “Transporte El Guaraní SA”	229
8. Efluentes gaseosos. El caso “Vinci”	230
9. La cancha de pelota a paleta. El caso “Sarti”	232
10. Los ruidos no son molestos	234
11. Los ascensores en la propiedad horizontal	234
12. La zona es fabril y no hay inmisiones	235
13. La cancha de “fútbol 5”	237
14. Sebga y Edenor	237
15. El polvillo del molino. El caso “Pinto”	239
16. Poda y curación de árboles	240
17. Daños entre consorcistas	241
18. El local bailable	241
19. El polvillo del silo	242
20. La planta de tratamiento de efluentes	243
21. Los camiones ruidosos	244
22. El corrimiento de la parrilla	244
23. La privación de ventajas no es indemnizable	245
24. El lavadero industrial de alfombras	245
25. “Copetro” (remisión) y otros casos	246
IV. Final	249

RELACIONES DE VECINDAD EN LOS BARRIOS PRIVADOS Y CLUBES DE CAMPO

por ANTONIO JUAN RINESSI

1. Urbanizaciones privadas	251
--------------------------------------	-----

2. Diferencias entre barrios cerrados y clubes de campo.....	252
3. La problemática de estos conjuntos inmobiliarios	253
a) El sistema como derecho real de dominio	253
4. Clubes de campo.....	254
a) Concepto	254
5. Encuadre legal.....	256
6. Naturaleza jurídica	257
7. Los barrios cerrados y clubes de campo en la Provincia de Buenos Aires.....	261
8. Reflexiones sobre la aplicabilidad del régimen de horizontalidad	264
a) Calles adquiridas por prescripción.....	267
9. La garantía constitucional de la seguridad	267

**EL DERECHO DE PROPIEDAD DE UNO Y OTRO
VECINO, ENMARCADO EN UN SISTEMA GENERAL DE
CONVIVENCIA. EL PORQUÉ DE LOS CONFLICTOS**

LOS INTERESES TUTELADOS POR
LAS RELACIONES DE VECINDAD

por NELSON G. A. COSSARI

§ 1. Introducción.....	271
§ 2. Las relaciones de vecindad. Su objeto	272
§ 3. Ubicación metodológica	273
a) Los derechos reales.....	273
b) Los límites al dominio	274
§ 4. El sentido de los límites.....	274
§ 5. Fundamento de los límites en las relaciones de vecindad.....	275
a) Cuasicontrato	276
b) Conflicto de derechos	277
c) Límite al derecho de propiedad en orden a la armónica convivencia social	278
§ 6. Ámbito personal y espacial de aplicación.....	279
a) ¿A quiénes se extiende la regulación?.....	279

b) ¿Quiénes son vecinos?	279
c) ¿Se refieren sólo a actividades realizadas dentro de los inmuebles?	280
§ 7. Intereses tutelados	282
a) La tensión entre los derechos de uso o goce de los vecinos.....	282
b) Derecho de propiedad y derecho al ambiente sano del vecino.....	284
c) Derecho de propiedad y derecho a la salud del vecino.....	288
d) Derecho a la propiedad y el derecho a la intimidad domiciliaria	289
1) Caso “López Ostra”.....	290
2) Caso “Guerra”	294
3) Caso “Hatton”	295
4) Caso “Pilar Moreno”.....	297
5) Caso “Surugiu”	299
§ 8. Recapitulación sobre los fundamentos de los límites de vecindad y la razón de los conflictos	299
§ 9. Conclusiones	303

**LOS PROBLEMAS DE LOS VECINOS ANTE
LAS INTERRUPCIONES DE LOS SERVICIOS DE LAS
EMPRESAS PRIVATIZADAS. ESPECIAL REFERENCIA
A LOS CORTES DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE LA
EMPRESA EDESUR DURANTE EL VERANO DE 1999**

por CYNTHIA GUEVARA y MARÍA LAURA SENRA

1. Introducción	305
a) Los agravios de la demandada.....	308
b) Los agravios de la parte actora	310
2. El <i>leading case</i>	311
3. La legitimación de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires y los derechos de incidencia colectiva en confrontación con los derechos individuales.....	313
4. Los problemas suscitados en el sistema judicial a partir de los daños masivos. Las acciones de clase.....	315

5. La legitimación de la Defensoría del Pueblo derivada del mandato constitucional	316
6. El juicio de daños y perjuicios que debieron iniciar los usuarios	317
a) Los legitimados activos –prueba–	318
b) Titularidad del dominio. Ocupación de la vivienda	318
c) Concordancia del número de cliente y los datos que emanan de la factura	319
d) Informes del Ente Regulador de Energía Eléctrica	319
7. Los daños y perjuicios ocasionados a particulares –jurisprudencia de la Excmo. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Federal–	320
a) Daño moral	320
b) Daño material	322
b.1) Innecesariedad de prueba documental para acreditar gastos	322
b.2) Circunstancias excepcionales valoradas para cuantificar el daño material	322
b.3) Supuestos en que se ha rechazado la pretensión del daño material	323
8. Daños ocasionados a personas jurídicas. Daño moral	324
9. Diversidad de criterios jurisprudenciales en relación a la apelabilidad de los recursos	326
10. Los criterios existentes en materia de intereses. Un fallo plenario que intenta dar una solución al tema	327
11. Conclusión	329

**RUIDOS, HUMOS, OLORES Y OTRAS MOLESTIAS
ENTRE VECINOS. ¿HASTA DÓNDE RESULTAN
COMPORTAMIENTOS LÍCITOS Y CUÁNDΟ
SE VUELVEN ILÍCITOS?**

por ALEJANDRO DALMACIO ANDRADA

1. Renovada importancia del tema	331
2. Antecedentes de nuestro texto	334

3. Acto ilícito, acto abusivo, acto excesivo.....	336
4. Normal tolerancia	343
5. Tipos de <i>immissio</i>	345
6. Las nuevas realidades y una necesaria relectura de los textos. Recapitulación	346
7. Conclusiones	350

JURISPRUDENCIA

JURISPRUDENCIA NACIONAL

por PATRICIA BIBIANA BARBADO

1. Generalidades.....	355
2. La “normal tolerancia” en las relaciones de vecindad.....	357
3. Alcance del artículo 2618 del Código Civil.....	359
4. Acción por cesación de molestias causadas en las relaciones de vecindad.....	360
5. Acción por cesación de ruidos molestos.....	360
6. Daños causados a la finca vecina por la construcción de la obra.....	366
7. Indemnización del daño material.....	370
a) Daños causados por construcción vecina	370
b) Daños causados por ruidos molestos.....	371
c) Daños causados por demolición de finca lindera.....	371
d) Daños causados a la finca lindera por derrumbes	374
e) Daños causados por muros medianeros o por causa de éstos	374
f) Daños causados por obstrucciones de caños empotrados.....	376
g) Daños causados por un elemento común del inmueble en propiedad horizontal	377
h) Daños causados por filtraciones.....	378
i) improcedencia de la reparación del daño material.....	381
8. Indemnización del daño moral.....	381

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

por GRACIELA MEDINA y CARLOS GARCÍA SANTAS

I. Generalidades	387
1. Restricciones y límites al dominio.....	387
2. Los conflictos de vecindad.....	387
a) Imponen deber de paciencia	387
b) No exigen elemento subjetivo (dolo o culpa).....	388
3. La “normal tolerancia”	388
a) Pautas para determinarla.....	388
b) Típico caso en que se excede la “normal tolerancia” (Inmisión por ruidos y polvillo)	388
4. “Molestias”.....	388
a) Cómo se define el umbral de “molestia”	388
b) Cómo saber si las molestias exceden o no la normal tolerancia	389
c) El juicio de valor del juez para calificar las molestias ..	389
d) Las molestias y el derecho violado	389
5. El artículo 2618 del Código Civil	390
a) Otorga facultades al juez para disponer el cese de molestias, la indemnización de los daños o ambas cosas	390
b) Determina las “molestias” y cuándo deben indemnizarse	390
c) Fija las pautas de apreciación judicial.....	391
d) Limita las molestias generadas por actividades en inmueble vecino aunque medie autorización administrativa	391
e) Está dentro del contexto legal de “restricciones y límites del dominio”.....	391
f) Establece una responsabilidad objetiva	392
II. Acciones derivadas de las relaciones de vecindad	392
6. Consideraciones	392
a) Buscan volver las cosas a su estado anterior	392
7. Interdictos en general	392
a) No es la vía para debatir violación del reglamento de copropiedad.....	392

8. Interdicto de obra nueva.....	392
a) Pautas para su procedencia.....	392
b) Daño futuro o eventual, peligro cierto y perjuicio	393
c) Riesgo y daños en propiedad vecina.....	393
d) Caso en que corresponde demandar a la empresa por obras con fines particulares aun teniendo autorización del Estado	394
e) Caso en que debe destruirse la obra que no respeta la urbanización.....	394
f) Caso en que no procede la destrucción de la obra si existen otros medios menos gravosos.....	395
g) Caso del dique que desvía aguas del terreno superior.....	395
9. Acción por daño temido.....	395
10. Denuncia municipal y acción judicial.....	395
III. Distintas problemáticas en las relaciones de vecindad.....	396
11. Humo y olores.....	396
12. Polvillo y granza.....	396
13. Ruidos molestos	396
a) La intensidad de los “ruidos molestos”.....	396
b) Ruidos en barrio residencial provenientes de carpintería.....	397
c) La clausura del establecimiento por ruidos procede ante el municipio.....	397
14. Humedades y filtraciones	397
a) Normativa aplicable.....	397
15. Pozos	398
16. Estructura contra pared medianera.....	398
17. Molestias provenientes de cancha de paddle en fundo vecino.....	398
18. Partículas contaminantes	399
19. Playa de estacionamiento que desvaloriza la propiedad vecina.....	399
20. Árboles.....	400
a) Normativa aplicable (arts. 2499 y 2628 del Cód. Civ.).....	400

b) Demanda por retiro de árboles.	
Procedencia cuando existe perjuicio	400
c) La demanda debe perseguir la tutela de un interés razonable.....	400
IV. Abuso de derecho en las relaciones de vecindad.....	401
21. Caso en que se solicita retiro de árboles	401
22. Caso en que se ordena podar árboles en zona residencial.....	401
V. Los conflictos vecinales en el régimen de propiedad horizontal	401
23. Apreciación amplia	401
24. La ley 13.512 busca la convivencia pacífica de copropietarios.....	402
25. Responsabilidad extracontractual	402
VI. Indemnizaciones por conflictos de vecindad.....	402
26. Pautas generales para la procedencia de la indemnización.....	402
27. Indemnización por disminución del valor del inmueble vecino	402
28. Reclamo por daño moral	403
a) Impropiedad por falta de descripción del daño	403
b) Impropiedad porque no hay conducta ni intención de dañar	403
c) Procedencia por ruidos molestos y polvillo. Innecesidad de probar	403
d) Procedencia por humedad en pared medianera	404
e) Procedencia por lesión al derecho de disfrutar de la vivienda por cuatro años	404
f) Procedencia por filtraciones de agua que dañaron propiedad vecina.....	405
g) Procedencia por ruidos provenientes de taller metalúrgico	405
VII. Daño ambiental	405
29. Procedencia de la acción por daño a personas enfermas o debilitadas	405

30. Procede la acción aunque el daño ecológico sea mínimo	406
31. La tutela del ambiente como derecho de la personalidad	406
32. Extracción de árboles. Impacto ambiental. Derecho al ambiente sano	407
VIII. Turbación de los derechos de los vecinos por acto de funcionario público	407
IX. Cuestiones procesales	408
33. Legitimación activa	408
a) En acción por daño temido	408
b) En acción por daños y perjuicios entre vecinos	408
c) Del poseedor o tenedor para reclamar cese de molestias o indemnización	408
d) Por defensa del medio ambiente	408
34. Competencia	409
a) Competencia local en materia ambiental	409
b) No es competente la Corte cuando se pretende hacer cesar las molestias o inmisiones	409
35. Trámite de la causa por daño temido	410
a) Trámite sumarísimo	410
b) Oportunidad para iniciar la acción por daño temido	410
36. Recurso extraordinario	410
a) No es definitiva la sentencia que declaró caduco el interdicto	410
b) Cese de molestias. Revisión sólo si se invoca y demuestra el absurdo	411
37. Medidas cautelares	411
38. Prescripción	411
a) En caso de daños y perjuicios provocados por la propiedad lindera. Cómputo del plazo	411
b) En caso en que se demanda por daños y perjuicios por ruidos molestos	411
c) En caso de acción resarcitoria por inmisiones. Plazo	412

d) En caso de interdictos –artículo 615 del CPCC–. Cómputo	412
e) No prescribe la acción en defensa del derecho de gozar de ambiente sano.....	412
f) Prescribe la acción resarcitoria por daños provocados por contaminación	413
39. Excepción de prescripción	413
a) Improcedencia cuando los daños se producen constantemente	413
40. Prueba	413
a) En acción por cese de inmisiones	413
b) En acción por daño temido	414

PROVINCIA DE CÓRDOBA

por JULIO C. SÁNCHEZ TORRES
y MARIO SÁRSFIELD NOVILLO

I. Taller mecánico. Vibraciones. Prueba. Peritos. Falta de juramento para aceptar el cargo. Factor de atribución. Culpa. Autorización municipal para funcionar. Daño moral. Ausencia de prueba directa. Intereses. Principio del cómputo	415
II. Árbol. Nogal. Acumulación de hojas sobre la cubierta de la casa habitación colindante. Falta de funcionamiento de los desagües pluviales. Extracción del árbol. Procedencia. Plazo	417
III. Gimnasio. Ruidos molestos. Actividad gimnástica con música. Falta de aislamiento acústico. Zona residencial	418
IV. Construcción de gimnasio. Aumento de luminosidad y temperatura por reflejo de techo. Molestias. Límites. Demostración de los niveles. Valoración de la prueba	420
V. Aprovechamiento de la pared medianera. Daños. Falta de acreditación del nexo causal. Deficiencias en la propia vivienda	423
VI. Carpintería o aserradero clandestino. Vibraciones. Ruidos molestos. Humo. Polvillo. Daños materiales. Prueba idónea. Indemnización por daño moral. Inobservancia de normas de higiene y seguridad. Cese. Clausura definitiva. Cuestión abstracta	423

VII.	Utilización de pared medianera “encaballada”. Altura del cerramiento. Coronamiento defectuoso del muro medianero. Reembolso. Daños por vicio de la cosa. Prescripción. Intereses	426
VIII.	Actividad hotelera. Inmisión de líquidos cloacales y olores fétidos. Cese. Adopción de medidas. Sobreseimiento administrativo. Irrelevancia	432
IX.	Establecimiento educativo. Playón deportivo. Prueba de los ruidos molestos. Interés individual. Interés colectivo. Zona residencial. Indemnización por daño moral. Aplazamiento de su cuantificación.	434
X.	Pista bailable. Ruidos molestos. Objeto de la acción. Cese o clausura. Zona de emplazamiento del local. Nivel de ruidos. Autorización municipal. Prioridad de uso.	442
XI.	Depósito de garrafas. Ruidos molestos. Emanaciones de gas. Daños en la vivienda lindera. Encuadramiento jurídico. Cosas riesgosas. Intrascendencia de su calidad. Acreditación del exceso	445
XII.	Supermercado. Ruidos molestos. Malos olores. Fluidos. Gases tóxicos. Estacionamiento de vehículos. Acción. Prescripción. Norma aplicable. Legitimación del propietario. Prioridad de uso. Autorización municipal. Prueba de los excesos. Daño moral. Cuantificación. Privación de la explotación de playa de estacionamiento. Pérdida del valor venal del inmueble	449

PROVINCIA DE SANTA FE

por JULIA ELENA GANDOLLA

1.	Daños ambientales provenientes de una industria salera. Perjuicio a inmueble	457
2.	Daños en sembrado por anegamiento	460
3.	Ruidos y polvillo de industria de machimbre vecina.	462
4.	Ruidos molestos	464
5.	Ruidos molestos. Concausa (personalidad). Daño moral	466
6.	Daños a la propiedad y ruidos molestos. Cuantificación.	467
7.	Daños a la propiedad por pérdida de agua. Cuantificación.	471

8. Pérdidas de agua al departamento vecino	473
9. Filtraciones de agua	474
10. Filtraciones de agua. Concausas	475
11. Humedades. Demanda incontestada. Daño moral rechazado	479

PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

por ENRIQUE MÁXIMO PITA

1. Daños por vicios o defectos de construcción en propiedad lindera	481
a) Legitimación	481
Daños al vecino como consecuencia de obra realizada por anterior propietario lindero.	
Improcedencia demanda contra ulterior adquirente. Inexistencia obligación <i>propter rem</i>	481
Relaciones de vecindad. Legitimación activa. Carácter de dueño	482
b) Responsabilidad objetiva. Artículo 1113 del Código Civil	482
Daños a inmueble lindero por vicios o defectos de construcción. Aplicación artículo 1113, segunda parte, segundo párrafo, del Código Civil. Responsabilidad objetiva. Prueba	482
La normal tolerancia en las relaciones de vecindad. Criadero de perros.	
Responsabilidad objetiva. Eximentes	483
c) Culpa concurrente	483
Daños a finca vecina. Culpa concurrente del damnificado	483
d) Humedades	483
Humedades. Deficiente instalación sanitaria del lindero. Remoción	483
e) Derrumbe de muro	484
Derrumbe de un muro emplazado en inmueble lindero.	
Daños a vecino. Caso fortuito. Improcedencia	484

Caída de tapial divisorio. Responsabilidad empresa constructora de obra en terreno lindero	484
f) Construcción en inmueble lindero	485
Construcción realizada en planta superior de un inmueble. Responsabilidad por los daños ocasionados a inmueble situado en planta baja. Responsabilidad por riesgo. Concausa	485
Construcción en inmueble lindero. Daños atribuibles a inmueble del actor. Prueba	485
2. Inmisiones. Artículo 2618 del Código Civil.....	485
a) Reglas generales	485
Artículo 2618 del Código Civil. Reglas de interpretación....	485
Inmisiones. Artículo 2618 del Código Civil.	
Enumeración no taxativa. Derechos del afectado	486
Perturbación de las relaciones de vecindad.	
Interpretación. Abuso del derecho	486
Artículo 2618 del Código Civil. Derecho de propiedad. Ejercicio regular. Derecho no absoluto.....	487
Responsabilidad derivada de las inmisiones.	
Ajena al concepto de culpa	487
Culpa o dolo del autor	487
Inexistencia o insuficiencia de las reglamentaciones administrativas sobre molestias a vecinos. No obsta a reclamar judicialmente su cesación.....	487
b) La “normal tolerancia”	488
Artículo 2618 del Código Civil.	
Normal tolerancia. Concepto	488
La “normal tolerancia” del artículo 2618 del Código Civil. Prueba pericial y de testigos	488
c) Ruidos molestos.....	488
Inmisiones sonoras. Intensidad. No necesitan ser excesivas, basta que sean intolerables.....	488
Ruidos molestos. Existencia de una cancha de bochas en inmueble lindero.....	489
Ruidos molestos. Cesación. Reducción a un grado tolerable	489
Ruidos molestos. Confitería bailable.	
Propagación de música	489

d) Humo	490
Molestias derivadas de horno-parrilla situado en inmueble lindero. Obligación de hacerlas cesar aun cuando no sean permanentes.....	490
Inmisión de hollín y olores. Existencia de rotisería en inmueble lindero.....	490
e) Malos olores	490
Malos olores provenientes de obra destinada a colectar agua de lluvia. Filtrado de fluidos cloacales. Responsabilidad del municipio	490
f) Acciones reconocidas al damnificado	491
Artículo 2618 del Código Civil. Acciones que confiere: cesación, molestias o indemnización daño. Carácter concurrente	491
Inmisiones. Medidas para evitarlas: pueden diferirse a la ejecución de sentencia.	
Acumulación con acción indemnizatoria.....	491
g) Cuestiones procesales	491
Inmisiones. Medidas para evitarlas: pueden diferirse a la ejecución de sentencia	491
Ruidos molestos. Sanciones conminatorias.	
Fijación anticipada.....	492
Ruidos molestos. Cesación. Cuestión abstracta. Costas	492
3. Obligación de recibir aguas de fundo superior.....	492
Fundo inferior que recibe las aguas de uno superior. Reglas.....	492
Desechos líquidos provenientes de parque industrial. Daños producidos a fundo inferior	493
Obligación de vecino de terrenos inferiores de recibir las aguas que provienen de terrenos superiores. Límites y alcances	494
Obligación dueño de terreno superior de no agravar la situación del terreno inferior. Construcción de un terraplén en río o arroyo del dominio público.	
Comportamiento antijurídico	494
4. Propiedad horizontal	495
Propiedad horizontal. Daños derivados de un bien de dominio exclusivo de un consorcista.	
Improcedencia demanda contra el consorcio	495

Propiedad horizontal. Humedad derivada de defectos en cañería de carácter común. Responsabilidad del consorcista por impedir su reparación.....	496
Propiedad horizontal. Legitimación del consorcista para demandar por daño personal sufrido.....	496
Propiedad horizontal. Instalación cilindros de gas en local del edificio. Material riesgoso. Infracción ley 13.512	496
5. Responsabilidad de la municipalidad.....	497
Condena a la municipalidad. Obligación de contralor.....	497
Construcciones clandestinas. Anegamiento fundo inferior. Responsabilidad del municipio por omisión.....	497
6. Daño moral	498
Daño moral en las relaciones de vecindad. Regla general. Obstáculos a la solución del problema.....	498
Ruidos molestos y vibraciones. Daño moral. Procedencia	498
Ruidos molestos. Daño moral	498
7. Prevención del daño	499
Desechos líquidos provenientes de parque industrial.	
Prevención del daño. Condena a cesar perjuicios incluso respecto a sujetos ajenos a la litis. Mandato preventivo	499
8. Prescripción	500
Daños por construcciones clandestinas. Anegamiento fundo inferior. Prescripción. Artículo 4037 del Código Civil	500
Daños por trabajos en inmueble vecino.	
Prescripción. Inicio de su cómputo	500

PROVINCIAS DEL NEUQUÉN Y RÍO NEGRO

por MARÍA ALICIA VARNI y MARCELO D. IÑIGUEZ

..... 501

PROVINCIA DE SAN JUAN

por PASCUAL E. ALFERILLO

I. Los derechos y garantías constitucionales en las relaciones de vecindad

515

Los derechos y garantías reconocidos por la Constitución Nacional y Provincial no son absolutos y pueden ser restringidos para armonizar las relaciones vecinales	515
Es factible aplicar, en el juicio de falta, el método ponderativo para dirimir las cuestiones de vecindad cuando colisionan intereses protegidos por la Constitución Nacional	516
II. El procedimiento de falta para la resolución de los conflictos de vecindad.....	517
El contenido del acta o denuncia de infracción contravencional debe precisar la naturaleza y circunstancias del hecho punible	517
En el procedimiento de falta por cuestiones de vecindad es posible peticionar la declaración de nulidad de la sentencia de la primera instancia	518
El juez de falta aprecia la prueba producida aplicando el principio de la sana crítica para llegar a formar su convicción	518
En la búsqueda de una armónica convivencia vecinal, el juez de falta, en circunstancias especiales puede resolver los conflictos atendiendo a las particularidades del caso flexibilizando la ortodoxia sancionatoria de la norma contravencional	519
Las sanciones impuestas a las faltas contravencionales deben ser racionales y conformes a las particularidades del caso venido a resolución	520
Inapelabilidad de las multas equivalentes a un cincuenta por ciento del Salario Mínimo Vital y Móvil	520
III. Tipificación de la falta contravencional	521
El Derecho contravencional tiene autonomía para tipificar sus faltas	521
Para tipificar la falta contravencional basta la conducta contraria a la ley.....	521
Las contravenciones son generalmente formales y pueden cometerse por conductas comitivas u omisivas.....	521
Los comportamientos posteriores de la empresa no deben sobrepasar los límites de las autorizaciones acordadas por el Estado para funcionar, en cuyo caso se infringe el Código de Faltas.....	522

Las sanciones contravencionales por razones de vecindad pueden ser impuestas tanto a personas físicas como a personas jurídicas, indistintamente	523
IV. Análisis de algunas hipótesis	524
Ruidos molestos producidos por automotores que circulaban por sectores no permitidos por la autorización estatal.....	524
El Código de Edificación de la Provincia de San Juan determina el uso permitido de la propiedad inmueble para cada zona prelimitada.....	525
Los ruidos provenientes de la actividad educacional radicada en zona residencial, si no se toman las precauciones necesarias, provocan la perturbación de las ocupaciones y el reposo de otras personas, tipificando una falta contravencional sancionable	526
La producción nocturna de ruidos sin ningún tipo de contención insonorizante pone en peligro la salud de los vecinos	526
V. Daño producido por las relaciones de vecindad.....	527
El usuario del automotor dañado por la caída de un árbol sito en el inmueble vecino está legitimado para reclamar la desvalorización del vehículo	527
Resulta ineludible acreditar la relación de causalidad entre la caída del árbol del vecino y los daños padecidos en el vehículo	529
El viento Zonda en la Provincia de San Juan no es un caso fortuito	529