

## 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 8° 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

## **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 Excma. 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 CUÁNDO  
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) Improcedencia por falta de descripción del daño .....	403
b) Improcedencia porque no hay conducta ni intención de dañar .....	403
c) Procedencia por ruidos molestos y polvillo. Innecesariedad 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. Imprudencia 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. Imprudencia .....	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