DOS MINUTOS DE DOCTRINA

15 de enero de 2016

CALOR DE HOGAR

*La convivencia en edificios de departamentos no es cosa fácil.
Lo que para algunos copropietarios puede ser un notable beneficio, para otros es un
severo perjuicio.*

Este caso fue decidido bajo la antigua Ley de Propiedad Horizontal, dictada en 1948 y reemplazada en 2015 por el nuevo Código Civil y Comercial. Pero aún si se hubiera aplicado este último, la solución no habría sido diferente.

Durante sus más de sesenta años de vigencia, la Ley de Propiedad Horizontal rigió la vida cotidiana de miles de personas que, sobre todo en las grandes ciudades, viven en edificios de departamentos. Son infinitos los casos resueltos en base a sus disposiciones, así como son infinitos los conflictos que se desatan entre vecinos.

Anselmo hizo construir un hogar a leña en su departamento de Buenos Aires. No sólo era sumamente decorativo, sino que también proporcionaba una agradable calidez. Tanto era así que permanecía encendido durante los tres meses del invierno. El olor de la leña y el resplandor del fuego seguramente convirtieron al departamento de Anselmo en un lugar grato y acogedor.

La construcción del hogar fue efectuada siguiendo todas las reglas del arte y respetando las medidas reglamentarias que exigía el gobierno municipal. Una vez

terminado, las autoridades emitieron el “certificado final de obra” y Anselmo, a partir de ese momento, disfrutó de sus beneficios. Más aún cuando lo visitaban sus amigos, que no hicieron más que elogiar sus bondades.

Pero...

Uno de los vecinos de Anselmo se quejó de que la chimenea provocaba emanaciones de humo, gases de combustión y olores, al extremo de tener que mantener las ventanas de la casa cerradas para evitar la entrada del humo. Como no hubo acuerdo entre ambos, se trenzaron en un pleito.

En primera instancia se condenó a Anselmo a dismantelar y poner fuera de uso, en diez días, su hogar a leña y a indemnizar a su vecino en \$ 18.000 por daño moral más intereses, pero se rechazó la demanda en cuanto pretendía la reparación de daños físicos con el argumento de que el humo podía tornar más grave una lesión ocular preexistente.

Anselmo apeló, pues sostuvo que la sentencia de primera instancia, en lo que le concernía, había sido arbitraria. La Cámara,

al analizar la cuestión¹, recordó lo dicho por la Corte Suprema al respecto: discrepar con el modo en que la prueba es valorada o considerada no alcanza para sostener que una sentencia es arbitraria. Las discrepancias tampoco sirven para reemplazar el criterio de los jueces inferiores sobre las cuestiones que les son propias, *si la sentencia expuso argumentos suficientes que bastaban para sustentarla*.

Otro argumento de Anselmo se basó en que se había interpretado erróneamente la pericia hecha por un ingeniero. Según aquél, “el hogar a leña había sido construido en un *sector privado* de su casa, conforme a las reglas del arte del buen construir y dando cumplimiento a la normativa vigente”. Pero los magistrados consideraron que la postura de Anselmo reiteraba en esencia lo que ya había dicho al contestar la demanda, sin que indicara, concretara y analizara los razonamientos que lo llevaron a cuestionar la sentencia.

En una frase breve y concisa, los jueces resumieron lo que *no debe* decirse en una apelación: “no basta con repetir porque ello no es más que insistir”. Deben indicarse los equívocos o los yerros, y no “machacar” sobre un argumento ya presentado. “La expresión de agravios —esto es, el escrito en el que todo apelante debe fundar y explicar porqué se siente *agraviado* por la sentencia anterior— debe señalar parte por parte (mejor diríamos “uno a uno”) los errores fundamentales de la sentencia; debe hacer un análisis razonado de ella y aportar la demostración de que es errónea, injusta o contraria a derecho”.

Por otra parte, la Cámara resaltó que nadie había sostenido que el hogar se encontrara construido sin respetar las dimensiones que

se le exigían legalmente. Pero la sentencia también había dicho que esa obra debió haber sido ejecutada *de modo que no ocasionara perjuicios a terceros*, tal como lo establecen las normas referidas a chimeneas o conductos para evacuar gases de combustión, fluidos calientes o tóxicos, corrosivos o molestos.

Cuando el ingeniero encendió el hogar en la casa de Anselmo para informar acerca de su funcionamiento, observó “que el humo provocado y algunos de los productos de la combustión de la leña *se depositaban dentro de la casa de la actora, en forma independiente del viento*”. Lo dicho por el perito *no fue cuestionado* (¿error de los abogados de Anselmo?), “por lo que la relación causal entre el encender el fuego en el hogar y el daño ocasionado a los demandantes ha quedado probado”.

El tribunal aclaró que el sistema de nuestro Código Civil (tanto el de Vélez de 1869 como el actual, vigente desde 2015) asume que cuando se confronta un hecho con determinadas consecuencias y se quiere saber si aquél fue suficiente o idóneo para producirlas, debe ser previsible, normal y verosímil que ellas acostumbren a suceder. “La relación causal se infiere a partir de las características del hecho que es su fuente, en el sentido de si es idóneo o no para producir determinadas consecuencias”.

La Cámara resaltó la importancia de determinar si existe ese “nexo de causalidad”, *pues de otro modo se estaría atribuyendo a una persona el daño causado por otra o por la cosa de otra*. El nexo de causalidad es un *vínculo externo* entre el daño y el hecho de una persona o de una cosa.

Los magistrados descartaron de plano el argumento de Anselmo de que la estufa de leña era encendida apenas unos tres meses

¹ In re “V., R. C. N., A.” CNCiv (J), 2015; *elDial.com* AA93C8

a lo sumo, a lo largo del invierno: “basta que en una oportunidad cause daño para que éste deba ser evitado”.

Anselmo dijo también que el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires había emitido el certificado final de obra luego de concluida la construcción del hogar. “Pero eso es intrascendente a los fines de evaluar si se registran perjuicios y/o molestias en relación a terceros; el hecho de que [el hogar] se haya construido conforme las reglas del arte y las disposiciones legales no descarta la posibilidad de que cause molestias y perjuicios a los demás”. En otras palabras, *un hecho puede ser legal, pero ello no impide que dañe a otros.*

Anselmo presentó como testigos a varios amigos (que seguramente habrían disfrutado amables veladas invernales en casa de aquél al calor del hogar). Pero la Cámara sostuvo que esos amigos *estuvieron en casa de Anselmo, pero no en la del perjudicado por las cenizas, por lo que ignoraban lo que allí sucedía.*

Al apelar, Anselmo sugirió solucionar el caso modificando el remate de la chimenea y reducir la cantidad de ocasiones en las que se la encendía. Ello, para los jueces, constituyó *un error garrafal*, por dos razones: por un lado implicó reconocer que el hogar a leña, cuando se lo encendía,

causaba molestias y perjuicios a sus vecinos.

Por el otro lado, la solución propuesta *no coincidía con la posición de Anselmo durante el desarrollo del pleito.* Esa solución “no se reflejó en sus manifestaciones ni en sus acciones, con lo que se contradice con la postura que originalmente sostuvo”. Además, en lo que constituye una regla esencial de todo proceso de apelación, *el tribunal superior no podía fallar sobre temas no propuestos a la decisión del juez de primera instancia.*

El ámbito de lo que puede llegar a conocer el tribunal superior está siempre limitado a las cuestiones sometidas al juez inferior. En consecuencia, lo decidido en primera instancia fue confirmado por la Cámara.

La Cámara también confirmó el rechazo de la pretensión del vecino de Anselmo de ser indemnizado por el agravamiento de su lesión ocular, porque no se probó que el humo y los otros desechos generados por el hogar le hubieran provocado daños. “El nexo causal requiere una probabilidad que supere lo conjetural”, dijeron los jueces.

Como de costumbre, la existencia de pruebas suficientes y convincentes es la piedra angular de todo reclamo civil que pretenda ser exitoso.

* * *

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse con el teléfono (54-11) 5556-8000 o por correo electrónico a np@negri.com.ar.

**Este artículo es un servicio de Negri & Pueyrredon Abogados a sus clientes y amigos.
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**