

DOS MINUTOS DE DOCTRINA

15 de agosto de 2017

EL PERRO INDISCIPLINADO

La precipitación no es buena consejera: no se puede demandar sin ton ni son, ni sin contar con pruebas suficientes.

Nada salió bien para la señora Norma. Por años soportó los ladridos de Colita, el insoportable perro de Alicia, su vecina del quinto piso.

Cada vez que tocaba el tema con los vecinos, todos parecían haber estado sordos justo los días en que a ella los ladridos del maldito cuzco no la dejaban dormir. Y cuando elevaba sus quejas al administrador del edificio éste se limitaba a organizar reuniones inconducentes.

En las asambleas de copropietarios eran varios los vecinos que se aseguraban llegar después de que ella, otra vez más, hubiera expuesto enfáticamente su caso. Nunca logró que la cuestión fuera incluida en el orden del día de las reuniones del consorcio. ¡Como le habría gustado que el primer tema fuera, siempre, "*Cuestionamiento a la mascota de la unidad 5 del quinto piso*" y se ordenara la expulsión del perro!

Norma tenía la impresión de que nadie daba importancia a su reclamo. Una vez, luego de una noche larguísima en la que Colita se esmeró con sus aullidos, llamó a la policía: vinieron, sí, algunos agentes y estuvieron un

rato en la casa. Pero justo ese día Colita estuvo afónico, porque no se lo oyó. Claro, si se había pasado toda la noche ladrando... ¡Pero apenas se fue el patrullero, Colita reinició sus ladridos y no sé, vea, si no ladraba más fuerte que antes!

Finalmente Norma decidió hablar con un abogado. Silvia, la única vecina que alguna vez se solidarizó con ella ante el concierto de ladridos de Colita, le recomendó a Ariel, jovencito y buena persona, amigo de su prima.

Ariel pareció dudar de la bondad de la idea de demandar a Alicia. Norma insistió y, de paso, exigió que se demandara también al consorcio de propietarios. Así, ese grupo de viejos indiferentes tendría su merecido. Sólo se ocupaban de incrementar las expensas comunes. ¡Ya verían lo que iba a ser tener que enfrentar una dura sentencia que, finalmente, pondría las cosas en su lugar! Seguramente obligarían a su detestada vecina a desprenderse de ese perro horrible. Aunque la señora Norma estaba segura de que Alicia era capaz de mudarse a otro edificio con tal de seguir viviendo con ese bicho. ¡Tan ruidoso...!

El trámite del pleito fue engorroso. Ariel le dijo que, en las audiencias, los vecinos cuyos nombres la propia señora Norma había sugerido colaboraron muy poco. “Sí, había un perrito... pero tan chiquito!” A medida de que Norma se iba enterando del resultado de las audiencias en las que declaraban sus vecinos, más encono sentía contra Alicia. Menos mal que Silvia había declarado a su favor...

Ariel también le contó que cuando declaró la dueña del perro la cosa casi pasa a mayores ¡Qué no dijo Alicia sobre la obsesión de Norma con el pobre Colita!

Al tiempo (demasiado tiempo, en opinión de Norma) el chico volvió con novedades. Ella no entendió bien qué era lo que había pasado —algo "excepcional" o algo así—, pero su demanda había sido rechazada. Ariel le dijo que todo se arreglaría en la apelación.

¡La cara de su joven abogado el día que, *luego de seis años de pleito*, volvió con el resultado de la apelación...!¹ La señora Norma se palpitó el nuevo resultado negativo con solo verlo llegar. ¿Qué había pasado? ¿Cómo pudo ser que nadie le diera la razón? Para colmo, el perro seguía ladrando...

Ariel, su joven abogado, le explicó que la Cámara de Apelaciones (formada solo por mujeres —“*qué barbaridad: seguramente todas tienen perro*”— pensó Norma) le había dado la razón al consorcio.

Ese grupo de carcamanes había opuesto una "excepción de falta de legitimación pasiva". La señora Norma pidió a Ariel que le repitiera y explicara esa frase varias veces, hasta que entendió la cuestión: los vejestorios habían dicho que como ellos no

eran los dueños del perro, mal podían hacerlo callar. Pero, además, habían dicho no tener "facultades de orden disciplinario" contra Alicia.

La señora Norma se quedó pensando como podía ser eso. ¿Por qué el consorcio no se animó a ordenar a todos los vecinos que le quitaran el saludo a Alicia? ¡Qué bueno habría sido obligar a esa bruja cruzar el hall de entrada del edificio o usar el ascensor en medio del silencio de los vecinos!

Lo peor es que Ariel le dijo que las juezas estuvieron de acuerdo en que el consorcio no podía (ni tenía) cómo sancionar a Alicia.

Pero cuando Norma pidió más explicaciones, le pareció que Ariel (¡tan jovencito!) dudaba un poco. Sobre todo cuando le preguntó qué quería decir eso de que "sobre ese tópico la quejosa no fundamentó su agravio". Tuvo la impresión de que su abogado —demasiado educadito, para su gusto— no había incluido entre sus argumentos todas las lindezas que ella había sugerido y lo que Norma realmente pensaba de esa gente. Pero lo cierto era que, como consecuencia, el consorcio de propietarios había quedado fuera de la discusión de fondo. Una pena...

Pero lo peor vino cuando Ariel le dijo que la Cámara también le había dado la razón a la bruja dueña del perro. A Norma casi le baja la presión, fijese.

La demanda había sido nuevamente rechazada.

Tuvo que preguntarle varias veces a su joven abogado qué había pasado para poder entender el razonamiento de las juezas: parece que para que alguien tenga derecho a ser indemnizado por el humo, calor, olores, ruidos o vibraciones por actividades

¹ In re “T. c. R”; CNCiv. (J), 2017; expte. 79464/2011

desarrolladas en un inmueble vecino se debe exceder "la normal tolerancia", un estándar *variable* que tiene en cuenta las circunstancias y condiciones del lugar, el uso y el ejercicio regular del derecho de propiedad, la existencia de necesidades y exigencias de la producción, la prioridad en el tiempo, etc. Y parece también que los jueces pueden optar entre hacer cesar las molestias o hacer pagar los daños. Porque cuando se trata de daños, los tribunales tienen varias funciones: *prevenir* (antes de que esos daños ocurran); *hacer cesar* (cuando están ocurriendo) o *reparar* (luego de que hayan ocurrido).

Mientras escuchaba estas explicaciones, Norma preguntó por qué las tres juezas no habían ordenado hacer callar a Colita.

Pero, claro, dijo su joven abogado, eso habría exigido demostrar que realmente los ladridos eran molestos. "¿Y no lo conseguimos?" se encrespó Norma, mirándolo fijo.

"Es que... ¿sabe qué? La evaluación no es matemática, pues se hace sobre elementos de apreciación relativos y tomando como cartabón..."

—"¿Cómo qué?"

—"Como cartabón, como pauta, como patrón de medida". Entendido el concepto, el muchacho siguió: "Se usa como cartabón a una persona normal y exenta de deficiencias psíquicas o auditivas, sin considerar su edad u otras circunstancias personales, pues de lo contrario habría que tomar en cuenta a cada persona en particular, lo que sería contrario al establecimiento de *criterios o reglamentaciones abstractas*". Esto hace que "el concepto de ruidos molestos o excesivamente molestos sea relativo"

Norma se quedó pensando si, luego de aquellas tormentosas reuniones en las que se había trezado a los gritos con Alicia y de los furibundos cruces epistolares con sus copropietarios —de lo cual había evidencia en el expediente judicial— a los ojos de sus convecinos ella calificaría como "una persona normal". Prefirió seguir escuchando.

Ariel agregó que las juezas estuvieron seguras de que la prueba había sido ponderada "con rigor". Y esa prueba había consistido casi exclusivamente en las declaraciones de sus vecinos. Y éstos no habían sido demasiado benévolos. "¿Con Alicia?" preguntó Norma, esperanzada. "No señora, con usted".

Para esos vecinos, "los ladridos provenientes del departamento de Alicia no excedían la normal tolerancia". Norma casi pierde la paciencia. "Lo que sucedió, señora, es que las magistradas se inclinaron hacia aquellas declaraciones *que les merecieron mayor fe para iluminar los hechos*". El lenguaje le pareció un poco místico, pero siguió escuchando: "lo relevante es el grado de credibilidad de los dichos, [...] la razón de ser del conocimiento [del tema], su interés [en el asunto y] su coherencia, requisitos que de no concurrir total o parcialmente autorizan a [dudar] sobre la idoneidad del declarante".

Y los testigos dijeron con contundencia "que los ladridos no generaban ruidos perturbadores o excesivos, como tampoco lo causaban los provenientes de otras unidades en las que también había mascotas caninas". Norma encontró raro que se hablara de "ladridos" de mascotas *caninas* porque, aunque no tenía gato, sabía que estos animales solo maullaban.

Según las juezas, solo Silvia había declarado en su favor, para decir que "existía un

reclamo general de los consorcistas". Pero lamentablemente en las actas del consorcio no se había encontrado referencia alguna a los reclamos de Norma, por lo que la supuesta "entidad" del asunto no parecía haber sido tal. Y, como Norma sospechaba, el acta policial fue levantada el día que el perro estaba afónico...

Además de las declaraciones de los testigos, explicó Ariel, los jueces de la Cámara también se refirieron "a la cuantiosa documentación" relativa a "los encuentros y reuniones de consorcio orientados a proveer a la pacífica convivencia de los copropietarios e intercambio de correos electrónicos y cartas documento" donde se reflejó el conflicto.

Norma fue haciendo, lentamente, su propia composición de la situación. Poco a poco

tomó conciencia de que su caso había sido armado con precipitación. ¿Nunca hubo una referencia a su problema en las actas? ¿Por qué su simpático pero bisoño abogado jamás llamó a un escribano, en esas largas noches de insomnio, para que comprobara la existencia de los aullidos? De los durísimos y abundantes correos electrónicos y cartas cruzadas con el consorcio, ¿no habría surgido alguna impresión negativa acerca de su capacidad de tolerancia o su carácter de persona normal? Por ejemplo, si había otros perros en el edificio ¿por qué intentó convencer a los jueces de que el único perro indisciplinado era el de Alicia?

Quizás la decisión de demandar fue tomada con ligereza. Perdido el pleito y deteriorada la relación con el vecindario después de siete años de litigio, quizás la que tuviera que mudarse fuera Norma...

* * *

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.**