

DOS MINUTOS DE DOCTRINA

13 de abril de 2018

¿FRIVOLIDADES?

Un reciente caso en Londres sirve para analizar algunas similitudes y diferencias con el derecho argentino.

La noticia fue divulgada por todos los medios, aquí y en el extranjero, sobre todo por aquellos que se concentran en la vida de ricos y famosos. Pero también repararon en ella instituciones como la Cámara de la Propiedad Horizontal de Córdoba, que el 7 de marzo pasado alertó sobre la necesidad de respetar ciertas reglas elementales de convivencia en la vida en los edificios de departamentos.

¿Qué ocurrió?

La señorita Sarvenaz Fouladi, una joven funcionaria de un banco, vivía en Londres con su madre en un lujoso edificio del barrio de Kensington, construido en 1920. Allí ocupaba un departamento que, según parece, estaba valuado en más de dos millones y medio de libras esterlinas.

En 2010, el piso superior (de un valor equivalente o aun más alto) fue adquirido por una sociedad de inversiones *offshore*, propiedad de una familia de apellido El Kerrami (padre, madre y tres inocentes niños). Luego de la adquisición —no usamos el término “compra” porque el derecho inmobiliario inglés es sustancialmente distinto al nuestro— los nuevos ocupantes hicieron múltiples

reformas en el departamento, antes de mudarse allí.

Y en ese momento, la señorita Fouladi comenzó a sufrir lo que ella llamó “ruidos intolerables”. Se nos ocurre que Sarvenaz debió ser bastante sensible, porque a partir de esa circunstancia decidió llevar un diario en el que dejaba constancia de sus cotidianos sufrimientos.

Según sus anotaciones, los ruidos iban desde los que causaban los tres niños El Kerrami mientras jugaban a toda hora a los provocados por el funcionamiento del lavaplatos, la caldera o el hogar a leña de sus vecinos.

Finalmente, decidió llevar la cuestión a los tribunales y demandó no sólo a la sociedad, sino también al matrimonio El Kerrami.

Éstos la acusaron de “hipersensitiva”. Algo de razón pueden haber tenido, porque entre los ruidos denunciados por Parvenaz estaba “la respiración afanosa” de sus vecinos (“angry breathing”).

Pero la joven banquera sostuvo que el ruido le resultaba intolerable y afectaba su derecho al disfrute de su propiedad.

Nicholas Parfitt, juez del Condado Central de Londres, le dio la razón a Sarvenaz, y ordenó que se la indemnizara con más de cien mil libras. No sólo eso: ordenó a los El Kerrami a realizar obras en su departamento que redujeran el ruido y, mientras las obras se prolongaran, a pagar a Sarvenaz la friolera de cuarenta libras diarias¹.

Como en cualquier lugar civilizado del mundo, una cuestión semejante está sujeta a la prueba y demostración de los daños (y, por supuesto, a la existencia de un vínculo causal entre algún hecho y esos daños). El monto de la indemnización, en cambio, sigue parámetros diversos según pautas y estándares locales. Obviamente, los jueces toman en consideración para ello pautas derivadas de las circunstancias de tiempo, modo y lugar.

Sarvenaz demostró que durante las tareas de refacción del piso en cuestión, (lo que incluyó la demolición de paredes internas y la remoción del solado preexistente) se omitió la colocación de material aislante y absorbente entre los dos departamentos, como, por ejemplo, alfombras sobre las superficies de madera. Hasta antes de las refacciones, los ruidos habían sido inexistentes.

Además (y éste es un factor importante), la modificación de los solados no había sido autorizada por los restantes copropietarios.

El juez entendió que el nivel de ruido (demostrado mediante la visita de inspectores municipales), si bien era

exagerado, no era deliberado, pero aún así “era perturbador”. También, en una demostración de ecuanimidad, dijo que el hecho de que la sensible Sarvenaz *llevara un diario donde registraba los ruidos* era algo “exagerado”.

La conclusión del juez fue que no se habían diseñado ni implementado soluciones que mitigaran la transmisión del sonido, y que el ruido había constituido “una verdadera interferencia en la vida hogareña de la señorita Faloudi; una presencia real y constante para ella y su madre”.

¿Podría haber pasado lo mismo en la Argentina?

La regla según la cual quien daña a otro debe resarcir o indemnizar el daño es universal. Pero, como ya dijimos, la existencia del daño está sujeta a la demostración de su existencia.

El nuevo Código Civil y Comercial ha modificado el paradigma clásico según el cual, producido un daño, se lo debe indemnizar. Si bien esa pauta sigue vigente, se le ha añadido otra, previa: *la obligación de toda persona de evitar causar un daño no justificado y de adoptar, de buena fe y conforme las circunstancias, las medidas razonables para evitar que se produzca un daño*.

En el caso de la pobre señorita Sarvenaz, el juez inglés actuó de acuerdo a pautas idénticas a las incorporadas al derecho argentino: *el daño ya se había producido*, pero el juez sancionó a quien no lo había evitado y no había adoptado medidas razonables para que no ocurriera.

En otras palabras, no sólo existe la obligación de reparar, sino también la de *evitar* el daño.

¹ Duell, Mark, *Banker wins £100,000 in damages*, “The Mail online”, 5 de marzo de 2018; *Noisy neighbours must pay banker*, The Telegraph, 3 de mayo de 2018; https://www.facebook.com/C%C3%A1mara-de-la-Propiedad-Horizontal-de-C%C3%B3rdoba-CAPH-1405582162787027/?ref=page_internal

Lo dicho en los párrafos anteriores tiene una consecuencia: *la violación del deber de no dañar a otro da lugar a la reparación del daño causado.*

¿Y qué es el daño? Pues es la lesión a un derecho o un interés de una persona o de un patrimonio determinado o que afecte a un derecho colectivo (como el que todos tenemos a respirar aire limpio). Ese derecho o ese interés deben, obviamente, ser considerados aceptables por las leyes.

Existen, por supuesto, circunstancias que pueden dar lugar a que ciertos hechos que causan un daño estén justificados: la legítima defensa, el intento de evitar un mal mayor, y, sobre todo, el ejercicio de los derechos de cada uno. Pero las leyes exigen que el ejercicio de esos derechos, para que no cause responsabilidad en quien lo ejerce, *sea un ejercicio regular.*

No caben dudas de que los niños El Kerrami tenían derecho a jugar en su casa, o que los padres estaban actuando correctamente al cambiar el revestimiento de los pisos por otro que les gustara más, pero ese ejercicio... ¿fue regular? (En el juicio se demostró, por ejemplo, que las criaturas jugaban hasta bien pasada la medianoche).

En lo referido a la propiedad horizontal, el Código Civil y Comercial tiene una norma específica, que seguramente habría

ayudado a Sarvenaz si una disposición semejante existe en Inglaterra (cosa que muy probablemente ocurra): los propietarios y ocupantes de departamentos tienen expresamente prohibido “perturbar la tranquilidad de los demás de cualquier manera que exceda la normal tolerancia”.

Es interesante el uso de la expresión “normal tolerancia”, porque todos sabemos que existe, lamentablemente, *la intolerancia.* Eso fue lo que el juez inglés puso de resalto al señalar que llevar un diario para anotar en él todas las molestias sufridas podía ser una *exageración*, algo así como una manifestación de intolerancia. Por eso se basó en pautas objetivas como las observaciones de los funcionarios municipales.

En definitiva: el armazón jurídico que resguarda la vida y las actividades de la gente es un sistema de reglas lógicas. Su violación debe acarrear sanciones. Ello exige la existencia de mecanismos de fácil acceso que permitan la aplicación rápida de esas sanciones. Esta es la única manera de permitir la subsistencia del tejido social.

Pero si las reglas son ilógicas o el mecanismo sancionatorio es de acceso imposible (para los pobres, por ejemplo) o las sanciones se imponen luego de plazos exasperantes, algo habrá que corregir. Y rápido.

* * *

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.**