



NEUQUEN, 02 de Septiembre de 2016.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"SOLIS ALBERTO EDGARDO C/ HASFE S.R.L. Y OTRO S/ D. Y P. X RESP. EXTRACONT. DE PART."**, (Expte. N° **470856/2012**), venidos en apelación del JUZGADO CIVIL Nro. 2 a esta **Sala II** integrada por los Dres. Federico **GIGENA BASOMBRIO** y Patricia **CLERICI**, con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Sandra C. **ANDRADE** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, **la Dra. Patricia CLERICI** dijo:

I.- La actora y la demandada HASfe S.R.L. interponen recursos de apelación contra la sentencia de fs. 916/922, que hace lugar a la demanda, condenando a HASfe S.R.L. al pago de la suma de \$ 60.000,00, con más intereses y costas; y hace lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por el demandado Carlos Roberto Stagnaro, con costas al vencido.

a) La parte actora se agravia por el rechazo de la demandada respecto del demandado Carlos Roberto Stagnaro.

Dice que la aquo determinó el rechazo de la demanda respecto de Stagnaro sobre la base que las molestias se habrían producido en el período comprendido entre abril de 2010 y abril de 2013, lapso que habría sido posterior a la transferencia del dominio de los inmuebles a HASfe S.R.L., ciñéndose a lo informado por el perito ambiental en sus explicaciones de fs. 753.

Sigue diciendo que la pericia ambiental se realizó en el mes de septiembre de 2014, y en ella no se pudieron constatar valores trascendentes de emisiones sonoras, dado que la empresa se habría trasladado en el mes de abril de 2013 a un predio ubicado en Parque Industrial. Agrega que en



base al Dictamen n° 012/2010 de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental de la Municipalidad de Neuquén, fechado el día 30 de abril de 2010, el perito concluyó en que el actor habría sido expuesto a molestias en el período comprendido entre dicho dictamen y el traslado de la empresa en 2013.

Sin embargo, sostiene el recurrente, el resto de las pruebas aportadas a la causa demuestran con contundencia que las molestias empezaron varios años antes de la constatación que motivó el dictamen de los técnicos municipales. Agrega que basta un examen del expediente tramitado ante la Defensoría del Pueblo, para advertir que dicho dictamen se confeccionó en el marco de los numerosos reclamos efectuados por los vecinos del barrio, en virtud de la actividad molesta de la empresa.

Señala que, de acuerdo con el expediente de la Defensoría del Pueblo, los reclamos del actor datan del 26 de octubre de 2007 y del 30 de abril de 2008. Sostiene que obra también agregado en este expediente un informe técnico, de fecha 10 de julio de 2008, coincidente con otro dictamen de fecha 31 de julio de 2008, en el cual se constató la existencia de los galpones desde donde se originaban las molestias, y se advierte su incompatibilidad con el carácter residencial de la zona. Precisa que en el mes de agosto de 2008, el Defensor del Pueblo resuelve dar trámite a la denuncia del actor y comienza a requerir informes.

Afirma que también surge de la actuación ante la Defensoría del Pueblo, que el reclamo del accionante no fue aislado, sino que existieron varios reclamos similares en el ámbito de la Municipalidad de Neuquén, de los cuales incluso se hizo eco el Concejo Deliberante local, a través del dictado de las Ordenanzas n° 12.473/2012 y n° 12.786/2013, intimando el traslado de la empresa al Parque Industrial.



Manifiesta que se cuenta en autos con las declaraciones de los testigos Reyes y Cerda, vecinos de la cuadra, quienes convivieron con las inmisiones emanadas de la actividad de la empresa demandada. Transcribe parte de estos testimonios.

Considera incoherente el razonamiento de la aquo, por cuanto toma los testimonios para apreciar las características de los ruidos y molestias, pero no para determinar la fecha a partir de la cual los mismos tuvieron lugar.

Llama la atención sobre que en los años 2007 y 2008, tal como surge de la prueba documental, la empresa H.A.S., cuyos accionistas son el demandado Stagnaro y su esposa, se encontraba en un marcado proceso de expansión del capital, y no en vano los inmuebles habrían sido transferidos por aumento de capital.

Concluye en que las molestias se iniciaron a fines del año 2007 y comienzos del 2008, momento en el cual el demandado Stagnaro era el único titular de los inmuebles.

Formula queja por entender que el fallo de grado aplica erróneamente el art. 2.505 del Código Civil, sosteniendo que no obstante lo dicho, y aún cuando se considerara que las inmisiones se produjeron en el lapso detallado en la sentencia recurrida, de todos modos la excepción de falta de legitimación pasiva debió ser rechazada.

Destaca que tal como surge de la escritura pública n°122 el inmueble habría sido transferido mediante instrumento de fecha 26 de noviembre de 2008, pero el cargo inserto en la misma escritura da cuenta que recién se presentó en el Registro de la Propiedad Inmueble, para su inscripción registral, el día 11 de marzo de 2011. Este inmueble es el ubicado en calle Salto Grande, lindero a la vivienda del



actor, y en él se encontraba emplazado el mayor de los galpones y el núcleo de la actividad productiva de la empresa; allí estaban ubicados los portones de acceso hacia calle Salto Grande, por donde ingresaban los camiones; y en su interior se encontraba asentado el puente grúa y las máquinas dobladoras, aludidas en el dictamen de la Municipalidad de Neuquén y en las declaraciones de los testigos, correspondiendo al interior de ese galpón la fotografía acompañada por el perito ambiental.

Aclara que el informe histórico de dominio acompañado en el marco de la diligencia preliminar sólo registra la sucesión de títulos, consignando únicamente la fecha de la escritura, pero no indica la fecha en la cual la misma fue efectivamente registrada.

Teniendo en cuenta la queja realizada por el apelante respecto al período en que se produjeron las inmisiones, solicita que los intereses moratorios se computen desde el año 2008.

Se agravia por la indemnización fijada para reparar el daño moral, la que entiende que no resulta adecuada teniendo en cuenta el daño sufrido por más de seis años.

Cuestiona el rechazo de la indemnización por pérdida del valor venal y locativo.

Manifiesta que la aquo no tuvo en cuenta la tasación efectuada a fs. 832, en el mes de noviembre de 2014, fecha posterior al traslado de la empresa HAS al Parque Industrial, en la que se informa que el inmueble del actor presentaba una desvalorización en su valor venal y locativo del orden del 25% al 30% de los valores de mercado.

Hace reserva del caso federal.



b) La parte demandada se agravia por el acogimiento de la demanda.

Señala que no se encuentra controvertido que la empresa se radicó en el predio que ocupaba en calle Belgrano en el año 1994 o 1995; que el actor se radicó en el barrio en el año 2007; que la demandada se mudó al Parque Industrial en el año 2013; que la empresa contó, desde el inicio, con las autorizaciones administrativas correspondientes; que las condiciones del lugar se describen como zona mixta, que incluye tanto viviendas como comercios; que las inmisiones sonoras se debían a la actividad industrial de la demandada; que la pericia ambiental de autos determinó la existencia de ruidos no molestos, sin vibraciones ni movimiento de camiones, cumpliendo la empresa con la normativa vigente; que no se verifican daños a la propiedad del actor que puedan atribuirse a la actividad de la demandada; no se encuentra depreciado el valor de la propiedad del actor ni disminuido su valor locativo.

Dice que surge de la prueba de autos que la empresa demandada tenía prioridad en el uso en razón del tiempo de su radicación en el lugar, y de los permisos otorgados, encontrándose ubicada en un lugar que permitía la actividad desarrollada.

Sigue diciendo que cuando las condiciones de la ciudad cambiaron y con ello el plan urbano ambiental, la empresa mudó su producción al parque industrial norte, en el mes de abril de 2013, y que, no obstante ello, el actor interpuso su demanda en el mes de agosto de 2013, solicitando el cese de las molestias, denunciando ruidos y vibraciones.

Destaca que la jueza de grado no hizo lugar al pedido de ceses de molestias, y tampoco a la indemnización por



daños patrimoniales por cuanto no se verificó la existencia de vibraciones que hubieran deteriorado la propiedad del actor.

Entiende que la aquo ha otorgado a los dichos de la pericia psicológica una entidad probatoria inmerecida, ya que se otorga valor a los dichos del propio actor transcritos en el informe pericial.

Pone de manifiesto que la perito utiliza los verbos en modo potencial (habría), indicativo de mera posibilidad y no de certeza afirmativa.

Sostiene que en la respuesta brindada a los puntos 3 y 5, la perito alude al acaecimiento de un evento, siendo claro que este concepto alude a un hecho único, identificable y acotado temporalmente. Agrega que si algún evento en la vida del actor, incluso de su relación de vecindad con la demandada, ha tenido la virtualidad de traumatizarlo, no sólo no ha sido identificado y descripto, sino que no ha sido objeto de reclamo en el presente juicio.

Afirma que si bien la magistrada de primera instancia refiere al art. 1.078 del Código Civil, no explica cuál es el daño cierto y actual en nexo causal comprobado con la actividad de la demandada.

Controvierte la conclusión de la perito en cuanto a que el actor presenta deterioro de su salud mental, entendiendo que esta definición (deterioro de la salud mental) es vaga e imprecisa.

Dice que no se encuentra probado en autos que la demandada produjo ruidos molestos, pero aún cuando se considerara que los ruidos existieron, se pudieron haber producido como consecuencia de la actividad productiva normal de la demandada. Por ello, concluye el apelante, los ruidos, además de ser el efecto normal de la producción, no son



actuales, ni lo eran al momento de interposición de la demanda.

Explica que la demandada es una PYME que, con gran esfuerzo, ha perdurado y crecido a través del tiempo, sustentando en la actualidad a varias decenas de familias, sin contar los comercios y personas que viven indirectamente de la actividad de la empresa. Agrega que el traslado al Parque Industrial llevó varios años de trabajo, proyección y construcción, y una inversión millonaria que al día de hoy no se encuentra amortizada.

Considera que la jueza de grado no sólo no respeta las instrucciones de la norma legal que aplica, en el sentido que debe tener en cuenta las exigencias de la producción, sino que impone un deber de indemnizar por un daño que no se encuentra suficientemente probado en su existencia ni en su etiología, constituyendo un ataque mismo a la industria.

Detalla las consecuencias de la decisión de la aquo.

c) Las partes no contestan los traslados de las expresiones de agravios.

II.- Ingresando al tratamiento de los recursos de apelación de autos, y dado las posiciones asumidas por los apelantes, me parece necesario establecer cuál es el marco conceptual y jurídico dentro del cual debe analizarse la problemática de las inmisiones.

Las inmisiones son definidas como las injerencias o intromisiones, ocasionadas sobre la esfera jurídica ajena, que provoca la propagación reiterada de molestias en el fundo vecino (cfr. Saux, Edgardo I., "La inmisión como avance o penetración de un inmueble en otro. Las especies: inmisiones materiales e inmateriales. Límites a los derechos de usar y



gozar de la propiedad. Acciones”, Revista de Derecho de Daños, Ed. Rubinzal-Culzoni, T. 2005-2, pág. 182).

Las inmisiones pueden ser materiales o inmateriales. Messineo enseña que las inmisiones inmateriales se originan en el fundo propio y se propagan al inmueble ajeno, como en el caso de humo, olores, ruidos, gases, radiaciones, etc., mientras que las materiales se configuran mediante una ocupación o una penetración estable en el fundo ajeno, como puede ser una rama de un árbol ubicado en un terreno que invade la propiedad contigua (cit. por López Candiotti, José A., “El límite de lo tolerable. El distingo entre las inmisiones inmateriales y las materiales, en las relaciones de vecindad”, LL AR/DOC/241/2010).

Las inmisiones que dan origen al pleito de autos son de las del tipo inmateriales, dado que se trata del ruido.

Este tipo de inmisiones quedan atrapadas por la norma del art. 2.618 del Código Civil de Vélez Sarsfield, de aplicación en autos en atención a la fecha de los hechos.

La norma legal referida ha adquirido otra dimensión a partir de la reforma constitucional de 1994, toda vez que como lo destacó la Cámara de Apelaciones en lo Contenciosoadministrativo y Tributario de CABA (autos “Barragán c/ Autopistas Urbanas S.A.”, 3/10/2003, LL 2004-C, pág. 1.019), existe un derecho de toda persona a no ser afectada por ruidos excesivos o contaminación sonora, como derivación del derecho fundamental a gozar de un ambiente sano, equilibrado y apto para el desarrollo humano -arts. 41, Constitución Nacional; 12, Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales-, vulnerando la contaminación sonora, además, los derechos a la salud, la intimidad y la propiedad de quienes viven en el área afectada.



Volviendo a la norma legal específica que rige el caso de autos, la misma consagra una responsabilidad objetiva, en tanto el damnificado no tiene necesidad de probar la culpa del industrial, ni éste puede eximirse de responsabilidad acreditando que observa la máxima diligencia requerida por las circunstancias (cfr. Cám. Nac. Apel. Civil, Sala H, "Pérez c/ Lavadero Los Vascos", 16/11/1995, LL 1996-C, pág. 719, primer voto del Dr. Claudio M. Kiper, al que adhieren los restantes integrantes del tribunal).

Finalmente, y a efectos de completar la delimitación del marco de resolución, cabe destacar que el art. 2.618 del Código Civil determina que las inmisiones deben ser evaluadas por el juez; en tanto que el concepto de tolerancia es judicial, y es discrecional.

José Luís Correa precisa que *"las inmisiones deben exigir la prudencia de los jueces para distinguir entre una mera molestia y un daño efectivamente producido, constituyendo tal límite un estándar que está siempre sujeto a la discrecional prudencia de los jueces. Deberá tenerse en cuenta a los fines de la normal tolerancia, las condiciones del lugar conjugado con el uso regular, parámetros que usa el legislador para posibilitar una armónica y flexible aplicación de la norma en el caso concreto. Para determinar si las inmisiones inmateriales deben considerarse o no tolerables, corresponde tener en cuenta que el mínimo de tolerancia no depende de una cuestión material, sino de una cuestión de hecho, librada a la apreciación judicial...La normal tolerancia es un parámetro que se debe valorar objetivamente, tomando como patrón el hombre medio y no en función de lo que a cada persona en particular le parece intolerable"* (cfr. aut. cit., "Las inmisiones y la responsabilidad objetiva. Principio de alterum non laedere", RCyS 2010-IV, pág. 99).



III.- Bajo estos parámetros es que he de analizar, en primer lugar, el agravio de la parte demandada referido a la existencia de las inmisiones, y que ellas, en su caso, superaron el límite de la normal tolerancia, toda vez que no está controvertido en autos que la demandada mudó parte de sus instalaciones -en concreto las que eran productoras de ruido- al Parque Industrial.

La existencia de las inmisiones está acreditada con el dictamen n° 012/10 de la Unidad Técnica de Gestión Urbano Ambiental del municipio local, el que obra a fs. 632/vta., y que lleva fecha 30 de abril de 2010. En él se dice: *"...la actividad del local de la empresa sobre calle Salto Grande veredas norte y sur, de depósito de hierro y acero en barra, perfiles y afines, armado de estructuras metálicas en la zona Rgm 2, no cumple con los usos previstos para la zona.*

"Que en la visita al lugar se pudo verificar que los portones de todos los locales permanecen abiertos, las maniobras de vehículos se realizan ocupando la calle e invadiendo constantemente las aceras. Además se presenciaron intercambios de material entre los galpones y se detectó un nivel de ruidos molestos constante por el movimiento de todo tipo de vehículos agregado a los propios de la actividad de herrería."

"Que ante dicha situación tomó intervención la División Planificación Ambiental y Control de Gestión de la Dirección Municipal de Protección Ambiental y... expresa que pudo comprobar la emisión sonora trascendente desde el inmueble (fuente) hacia el exterior e instalaciones como un puente grúa de grandes dimensiones en el depósito del taller de armado de estructuras, situado en la vereda norte de la calle Salto Grande."



"Que del análisis del Cuadro de usos del Bloque Temático N° 1, surge que ni el depósito ni los procesos industriales -Clase II-, fabricación de estructuras metálicas, se admiten en la zona por los impactos sobre el confort sonoro de la población aledaña y sobrecarga de la vía pública, en especial la calle vecinal utilizada para el acceso y salida de vehículos de todo porte...".

Los testimonios de los vecinos del lugar son contestes con el informe de los técnicos municipales. La testigo Elda Cerda (acta de fs. 861/863) señala: "...en la cuadra, en un momento dado, había una metalúrgica chiquita y luego...estaba la herrería que había hecho una salida para Belgrano muy chiquita, no era una industria en ese momento HAS, herrería HAS. En el 95/96 ya había abierto una salida de entrega por la calle Salto Grande... La herrería se fue desarrollando, primero hacia algo muy precario, no se veían que iban a convertir en algo tan perjudicial para los vecinos. En un momento dado era un movimiento, cuando empezaron, a medida que fue pasando el tiempo 97/98 al 2000 para adelante construyeron unos galpones muy grandes y ahí hubo más demanda hacia Salto Grande con maniobras de camiones muy grandes, semis que llegaban un día viernes o en la noche para descargar al otro día y amanecían cortando portones porque eran camiones muy largos con semis enganchados, abarcaban casi de la media cuadra a la esquina...las entregas de hierro eran muy importantes y las ataban a los vehículos y cuando salían quedaba la polvareda al no tener asfalto...los ruidos que eran insostenibles para descansar, las maniobras de camiones...los horarios fueron continuos, de las 8 de la mañana que abrían hasta las 6 de la tarde, a veces hasta las 8, depende, solían hacer extensión a veces...no paraban, no hacían un alto tipo 12, 3 de la tarde. Era un horario corrido...la empresa había puesto unas oficinas sobre Belgrano y las entregas de hierro, que



armaban hierros de columnas, para la casa, de un día para otro se abrió a la calle Salto Grande...el armado lo hacían en los galpones grandes que tenían las persianas abiertas hacia Salto Grande...Yo hice una denuncia, o sea una nota...solicitando a la Municipalidad que por favor inspeccionara, porque yo estaba con reposo laboral y me tuve que ir de mi casa en ese momento... La Municipalidad me contestó muy rápido, e incluso mandó un inspector a hacer un llamado de atención al tema de la actitud que tenían de que ellos cuando cargaban los camiones gritaban mucho, era diversión de ellos..."

El testigo José Luis Reyes, vecino también del lugar, declara a fs. 864/866. Relata que: *"...HAS llegó en el 97...la municipalidad le dio un terreno sobre Belgrano porque Belgrano era corredor comercial, y él lo que pidió fue eso, abrir un comercio...después compró la parte de atrás que empezó a edificar...fue evolucionando bastante rápido porque desde el 97 comenzaron haciendo trabajos chicos, ahí en el 97 hicieron unos tinglados para trabajar y después...hicieron portones, se fueron modernizando y después se hizo muy grande...la actividad era con obreros, tenía un grupo de obreros...primero empezó con pocos y después fue incrementando a medida que fue tomando más trabajos...ellos empezaron a construir columnas para hormigón armado, primero lo empezaron a hacer con personal y después en el 2007 lo hacían con maquinarias, 2005/2006 al 2007 plantaron muchas máquinas cortadoras de hierro, dobladoras y a su vez, seguían tomando gente, creo que llegaron a tener aproximadamente 30 obreros y siempre trabajaban...yo, por ejemplo, no podía tener el auto afuera, no podía estacionar, porque estacionar era, se lo pasaban a llevar o lo rayaban. Yo tengo un hijo discapacitado, yo tenía un transporte para él, la escuela, lo pasaba a buscar a las 8 de la mañana y a las 12:30 llegaba del colegio, en los dos casos era muy pocas veces que podía estacionar enfrente para que él descendiera o*



subiera, porque la vereda estaba ocupada...de las 7:45 hasta las 20 hrs. A veces un poquito más, nosotros teníamos que aguantar a las 7:45 el levantamiento de cortinas metálicas, de 3, 4 que tenían grandes, que no les hacían mantenimiento, un ruido hacían, la entrada de la gente que a veces venía con moto, acelerando las motos, autos, y bueno eso lo vivimos desde las 7:45 hasta las 20 de la noche de lunes a sábados, el horario de los sábados era hasta las 13 pero por ahí se complicaba por alguna cosa y estaban un poco más. El problema de los camiones...llegaban a las 2 de la mañana y se acomodaban ahí, la mayoría con alarma de retroceso o sea que había veces que era como que abrían a las 2 de la mañana, porque no dejaban descansar, no dejaban dormir...adentro de los galpones...hacían todo el trabajo de una metalúrgica industrial, como de cortar con la sierra, soldaduras, hacían todo el doblado de hierros con las máquinas grandes que tenían, había una máquina que es la que fabrica estribos, y la otra que era la que estaba justamente...en el paredón que linda con lo del vecino este Solís, esas dos máquinas eran infernales...".

Como adelanté la existencia de las inmisiones (ruidos) se encuentra acreditada.

Asimismo, coincido con la jueza de grado, respecto a que estos ruidos excedían la normal tolerancia. En primer lugar porque la empresa desarrolló actividades no permitidas para la zona urbana en la que se encontraba ubicada. Conforme lo señalé en autos "Suc. González, Pedro c/ Borbalas" (expte. n° 445.449/2011, P.S. 2016-V, n° 151), esa sola circunstancia es indicativa, por si misma, que la actividad de la demandada era productora de ruidos que el actor no debía tolerar, desde el momento que se radicó en un lugar de la ciudad no habilitado a tal fin. Y frente a ello no hay privilegio que sea consecuencia de ser primero en el tiempo de radicación.



Luego, las declaraciones testimoniales son elocuentes respecto de la sonoridad proveniente de la actividad de la empresa demandada, y de su extensión horaria que, muchas veces, incluía la madrugada.

Finalmente, el informe técnico de la Municipalidad de Neuquén también califica los ruidos producidos como molestos, sosteniendo que la emisión sonora era trascendente.

De lo dicho se sigue que la empresa demandada produjo inmisiones que excedieron el normal nivel de tolerancia, y esta conclusión no deja de lado los requerimientos de la producción, por cuanto la accionada tenía a su disposición una zona de la ciudad especialmente acondicionada para llevar a cabo su actividad, lugar al que finalmente se mudó, cuál es el Parque Industrial.

La actividad fabril y comercial, importante para el desarrollo económico de una comunidad, no debe primar por sobre los derechos a la salud y a un ambiente sano, otorgados a toda persona por la Constitución Nacional, como así también por la Constitución de la Provincia del Neuquén (art. 54), y con mayor razón, cuando, como en autos, la demandada tenía un lugar específico para radicarse, conciliando, de ese modo, los derechos e intereses comprometidos.

IV.- La parte actora se agravia por el lapso considerado en la sentencia de grado como de existencia de los ruidos molestos, circunstancia que se vincula directamente con el rechazo de la demanda respecto del demandado Stagnaro.

La jueza aquo ha tomado en cuenta el informe elaborado por la Municipalidad de Neuquén, estableciendo el período de producción de inmisiones entre abril de 2010 y abril de 2013 -momento que la demandada mudó parte de sus instalaciones al Parque Industrial-.



Sin embargo de las constancias documentales de autos, surge que las actuaciones tramitadas ante la Defensoría del Pueblo de la ciudad de Neuquén se iniciaron en el año 2008, constando a fs. 430 de autos, informe de la Dirección Municipal de Comercio, Industria y Calidad Alimentaria, de fecha 30 de septiembre de 2008, donde consta que la empresa demandada cuenta solamente con autorización provisoria, en atención a los diversos reclamos existentes, habiéndose requerido la intervención de la Dirección Municipal de Tránsito y de la Dirección Municipal de Protección Ambiental; en tanto que a fs. 429 obra informe de la Dirección Control Ambiental de Actividad, fechado el 9 de marzo de 2009, dando cuenta que se requirió a la demandada acondicionamiento acústico, conforme lo indicado por el personal técnico municipal, acondicionamiento que fue ejecutado en tiempo y forma. Agrega el informe al que hago referencia que el personal de esa dirección ha realizado inspecciones en el lugar no observando trascendencia en la emisión sonora desde el local en funcionamiento hacia el exterior (aunque un año después se informa lo contrario), como así también que se sugirió a la empresa que las tareas de carga y descarga no se realicen en el horario comprendido entre las 13:00 horas y las 15:30 horas.

De ello se sigue que a septiembre de 2008 las inmisiones existían. De otro modo no se habría requerido la actuación de las autoridades municipales ni se habría hecho el requerimiento de acondicionamiento acústico ni la sugerencia de los horarios de carga y descarga de camiones.

Esta conclusión resulta coherente con la declaración del testigo Reyes, quién sitúa el comienzo de la producción con uso de maquinaria en el año 2007.

Sin embargo, y no obstante existir, en mi opinión, un mayor período de emisión de ruidos molestos (desde



septiembre de 2008), de las constancias emitidas por el Registro de la Propiedad Inmueble obrante a fs. 52/54 surge que de los tres inmuebles comprometidos, dos fueron transferidos por el demandado Carlos Roberto Stagnaro a la sociedad HASfe S.R.L. el 4 de agosto de 2008, en tanto que el tercero lo fue con fecha 26 de noviembre de 2008. Por tanto, el demandado no era propietario de dos de los inmuebles a la fecha en que se habría iniciado, aproximadamente, la emisión de ruidos molestos, pero si lo era de uno de ellos, aunque por poco tiempo, ya que a noviembre de 2008 lo había transferido.

Por ende, corresponde hacer extensiva la condena al señor Carlos Roberto Stagnaro en su carácter de propietario de uno de los inmuebles desde el cual se emitían ruidos molestos.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el establecimiento productor de la actividad emisora de ruidos molestos se asentó sobre tres lotes, de los cuales uno solo de ellos fue de propiedad del demandado Stagnaro y por un corto tiempo (2 meses), su responsabilidad en los daños reclamados por el accionante es de un 10%, encontrándose el restante 90% a cargo de la empresa HASfe S.R.L.

V.- Ambas partes cuestionan la procedencia y cuantía de la reparación.

El actor se agravia por el rechazo de la indemnización por pérdida del valor venal y locativo del inmueble de su propiedad.

La doctrina ha aceptado la reparación de la disminución del valor del fundo afectado por las inmisiones, pero en tanto ellas sean actuales, y sin perjuicio de los trabajos que se realicen a efectos de hacer cesar las molestias.



En autos, si bien a la época de producción de las inmisiones va de suyo que el valor venal y locativo de la propiedad del actor había disminuido, no se encuentra acreditado que en ese momento el demandante hubiera sufrido un perjuicio económico como consecuencia de tal situación. No se ha alegado, y menos probado, que durante el período que duraron las inmisiones el actor, por ejemplo, haya querido vender su vivienda y/o alquilarla, ofreciéndosele por ello un precio menor al de mercado, como consecuencia de la actividad desarrollada en el fundo vecino.

Luego, las inmisiones cesaron a partir del traslado de la actividad de la demandada al Parque Industrial, por lo que desde ese momento y en la actualidad la vivienda del accionante no ve alterado su valor venal ni locativo, producto de las inmisiones aquí analizadas.

Consecuentemente, ha de confirmarse el rechazo de la indemnización por pérdida del valor venal y locativo del inmueble del actor.

VI.- Respecto de la reparación del daño moral, ambas partes se agravian por el monto de la indemnización. La demandada, por alto, y la actora, por bajo.

Asiste razón a la demandada en orden a que la pericia psicológica de autos no es demostrativa de la existencia de alteraciones o trastornos mentales en el actor, como consecuencia de las inmisiones en su vivienda.

En primer lugar se advierte que el informe de fs. 884/885, parte de una base fáctica que no coincide totalmente con la debatida en el expediente, toda vez que alude a una obra en construcción en el fundo vecino al del demandante y a entredichos entre éste y el constructor de la obra.

En segundo lugar, la perito afirma que el ruido y la situación vivida por el actor habría generado stress en él,



pero que ello "no se constituyó en trastorno de angustia alguno ni causó trastornos intelectuales". Tal afirmación resulta contradictoria con lo dicho por la experta al responder los puntos de pericia, cuando señala que en el actor se observa un deterioro de su salud mental a causa de los estresores padecidos en forma prolongada.

Tampoco se encuentra probado que el actor sufriera alteraciones del sueño, toda vez que los dichos de la experta sobre este tema se basan en el relato del propio interesado.

No obstante lo dicho, no puede negarse que las consecuencias de la actividad de la demandada para la vida diaria de los vecinos del lugar, de las que dan cuenta los testigos que declararon en autos, tienen entidad suficiente para generar un agravio moral que debe ser reparado.

La permanencia de los ruidos en el tiempo (fueron cinco años de producción de inmisiones); que la actividad productora de las molestias se llevara a cabo de lunes a sábados hasta las 13,00 horas; en horario corrido (sin respetar la pausa del almuerzo y las primeras horas de la tarde); y el hecho que, muchas veces, durante la madrugada también se generaban ruidos, a raíz de la llegada de camiones que debían esperar a la apertura de la empresa, son extremos demostrativos de la importante perturbación producida en la vida del actor.

Ponderando, entonces, la inexistencia de alteraciones en la salud mental del actor y las perturbaciones provocadas por la actividad de la accionada en la vida diaria del demandante, entiendo que la indemnización por daño moral debe ser reducida, fijándola en la suma de \$ 50.000,00.

VII.- Teniendo en cuenta la modificación en la extensión del período de producción de inmisiones efectuada en



la presente, debe adecuarse la fecha de inicio del cómputo de los intereses moratorios, llevándola al 1 de octubre de 2008.

VIII.- Por lo dicho, propongo al Acuerdo, hacer lugar parcialmente a los recursos de apelación de ambas partes, y modificar, también parcialmente, el resolutorio apelado, haciendo lugar a la demanda respecto del demandado Carlos Roberto Stagnaro; distribuyendo la responsabilidad por los perjuicios ocasionados al actor en un 90% a cargo de HASfe S.R.L. y en un 10% a cargo de Carlos Roberto Stagnaro; disminuyendo el capital de condena, el que se fija en la suma de \$ 50.000,00; y determinando el inicio del cómputo de los intereses moratorios el día 1 de octubre de 2008, confirmándolo en lo demás que ha sido materia de agravios.

En atención al resultado de la apelación, las costas por la actuación en la primera instancia se imponen en un 90% a cargo de la demandada HASfe S.R.L. y en un 10% a cargo del demandado Carlos Roberto Stagnaro; en tanto que las de segunda instancia, en atención al éxito obtenido se imponen en el orden causado (art. 71, CPCyC).

Se confirman las regulaciones de honorarios determinadas en la sentencia de primera instancia, y se regulan los honorarios por la actuación ante la Alzada de los Dres. Joaquín Andrés Imaz, Mario Landeiro y Francisco Léporé en el 30% de la suma que, por igual concepto, se fije para cada uno de ellos por su actuación en la primera instancia, y en el caso de los dos últimos letrados, solamente por su labor por la demandada HASfe S.R.L., de conformidad con lo prescripto por el art. 15 de la Ley 1.594.

El Dr. Federico GIGENA BASOMBRIO dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, **esta Sala II**



RESUELVE:

I.- Hacer lugar parcialmente a los recursos de apelación de ambas partes, y modificar, también parcialmente, la sentencia de fs. 916/922, haciendo lugar a la demanda respecto del demandado Carlos Roberto Stagnaro; distribuyendo la responsabilidad por los perjuicios ocasionados al actor en un 90% a cargo de HASfe S.R.L. y en un 10% a cargo de Carlos Roberto Stagnaro; disminuyendo el capital de condena, el que se fija en la suma de \$ 50.000,00; y determinando el inicio del cómputo de los intereses moratorios el día 1 de octubre de 2008, confirmándolo en lo demás que ha sido materia de agravios.

II.- Imponer las costas por la actuación en la primera instancia en un 90% a cargo de la demandada HASfe S.R.L. y en un 10% a cargo del demandado Carlos Roberto Stagnaro; en tanto que las de segunda instancia, en atención al éxito obtenido se imponen en el orden causado (art. 71, CPCyC).

III.- Confirmar las regulaciones de honorarios determinadas en la sentencia de primera instancia, y se regulan los honorarios por la actuación ante la Alzada de los Dres. ..., ... y ... en el 30% de la suma que, por igual concepto, se fije para cada uno de ellos por su actuación en la primera instancia, y en el caso de los dos últimos letrados, solamente por su labor por la demandada HASfe S.R.L., de conformidad con lo prescripto por el art. 15 de la Ley 1.594.

IV.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente vuelvan los autos al Juzgado de origen.

**Dr. Federico Gigena Basombrío - Dra. Patricia M. Clerici
Dra. Sandra C. Andrade - SECRETARIA**