

**Voces:** PROPIEDAD HORIZONTAL - RUIDOS MOLESTOS - VECINDAD - DERECHOS REALES - USO Y HABITACIÓN - CONTAMINACIÓN SONORA

**Título:** Los ruidos molestos y la normal tolerancia. La legislación civil, la contravencional y de faltas y su relación con la Ley especial del Régimen de Propiedad Horizontal

**Autor:** Resqui Pizarro, Jorge C.

**Fecha:** 25-mar-2010

**Cita:** MJ-DOC-4608-AR | MJD4608

**Producto:** MJ

**Sumario:** *I. Los ruidos molestos y la normal tolerancia en la legislación civil. II. Los ruidos molestos en la legislación contravencional y de faltas. III. Los ruidos molestos en la Ley de Propiedad Horizontal. IV. La jurisprudencia en PH.*

---

Por Jorge C. Resqui Pizarro (\*)

## I. LOS RUIDOS MOLESTOS Y LA NORMAL TOLERANCIA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL

Desde el punto de vista de la legislación civil, el art. 2618 CCiv, se refiere a las "molestias" que ocasionen el humo, el calor, los olores, la luminosidad, los ruidos, las vibraciones o los daños similares por el ejercicio de actividades en inmuebles vecinos, agregando la norma que ellos no deben exceder la "normal tolerancia" conforme las condiciones del lugar y aunque mediare autorización administrativa para aquellas. Continúa la norma expresando que, según las circunstancias, los jueces pueden disponer la indemnización de los daños o la cesación de tales molestias. Por último, se afirma que el juez debe contemporizar las exigencias de la producción y el respeto debido al uso regular de la propiedad, debiendo además considerar la prioridad de uso (1).

En el código de la materia se contemplan nada más que las llamadas inmisiones materiales, así denominadas pese a que algunas caen bajo los sentidos del hombre, porque quedan fuera las intromisiones propiamente materiales. El origen de la intromisión debe buscarse siempre en el fundo propio desde el cual se propaga al fundo vecino y/o ajeno, pero no opera directamente en el fundo ajeno, pues en este caso se trataría de una invasión.

El concepto de "normal tolerancia" se relaciona con las incomodidades ordinarias propias de una sociedad en desarrollo. La vecindad impone la "tolerancia" de ciertas molestias, pero estas no pueden superar la tolerancia normal.

El uso regular se refiere al uso normal de la propiedad. Debe respetarse el uso regular de la propiedad,

que está relacionado con los arts. 1071 , 2513 y 2514 CCiv. Sin perjuicio de ello, ante la existencia concreta de ruidos molestos el tribunal puede ahora ordenar el cese de los ruidos molestos ocasionados a los vecinos. Para considerar a los ruidos como "molestos", debe probarse que los mismos superan el nivel mínimo establecido de incomodidad moderada.

Si el uso es irregular, solo cabe la cesación de la actividad, esto es, si excede la normal tolerancia. No obstante lo expuesto, debe compatibilizarse el principio con el de "prioridad en el uso", ello además si se considera que hasta una fecha determinada el actor toleró las molestias, se entiende que las consintió.

Las restricciones y límites al dominio implican que todo propietario tiene el deber de soportar aquellas incomodidades normales de la vecindad, pues no existen derechos absolutos sino que todos deben estar reglamentados, de allí las restricciones al dominio previstas por el propio ordenamiento civil. Es un criterio elástico pero debe considerarse en orden a las condiciones que una vida moderna impone en urbes como esta ciudad. Hay una imposición de la vida social que determina la necesidad de tener que tolerar ciertas molestias inevitables en muchos casos, y que puede ser una contrapartida de las numerosas ventajas que el avance tecnológico proporciona al hombre.

Las pautas a considerar para entender la normal tolerancia en el Código Civil son las que estima el común de la población o lo que las tablas indican como tolerable para la población en general.

Corresponde tener presente que las conclusiones a que llegue una persona que escucha los ruidos durante breves momentos, puede cambiar si durante meses y años los oye en forma permanente.

La pauta de la "prioridad de uso" de la que habla la ley juega con autonomía, esto es, si aquello que produce los ruidos -o por ejemplo, malos olores- es anterior o posterior a la ocupación del inmueble por los denunciantes. Deben analizarse además, si se dan los caracteres de continuidad e intensidad que exceden las incomodidades ordinarias y si hay un interés social comprometido.

Un acto perfectamente lícito puede generar responsabilidad en virtud de que media un uso excepcional extensivo del dominio, que da derecho a los particulares para hacer cesar ese uso o exigir la reparación del daño producido en sus bienes. No importa un obstáculo a lo impuesto la existencia de autorización municipal.

El principio del llamado "uso normal" lleva a la tolerabilidad normal siempre que la medida del uso del propio derecho por parte de un propietario no exceda la normal tolerancia.

«Si se ha consolidado un determinado estado de hecho (un uso), el propietario perjudicado no puede pretender su modificación, es decir, no pueden suprimirse las molestias derivadas de ruidos, etc. que preexistían al momento de que el afectado adquirió la finca. Para apreciar la normal tolerancia deben tenerse en cuenta las condiciones del lugar.» (2)

Dentro de las inmisiones aludidas por el art. 2618 CCiv, son actos ilícitos los que contrarían al mismo tiempo el uso regular o normal de la propiedad y la normal tolerancia; en cambio, son actos lícitos pero excesivos los que aun ajustados al uso regular tengan derivaciones que superen la normal tolerancia.

En cuanto a la gravitación de la autorización administrativa, esta concede la autorización siempre que se den las condiciones generales contenidas en leyes y reglamentos, pero no podría atender por anticipado a las consecuencias y molestias que las actividades permitidas puedan eventualmente ocasionar a los vecinos. Si el uso es irregular, es indiscutible que la única solución es la cesación de la actividad, por exceder la normal tolerancia, pero en caso de que estén claramente comprometidas las exigencias de la producción, el juez debe optar por la indemnización y prescindir de imponer el cese; si

se supera la normal tolerancia, pero la actividad cuestionada tuvo prioridad en el uso, en principio no cabría indemnización para quien soporta la inmisión. Si se dan los caracteres de continuidad e intensidad que exceden las incomodidades ordinarias, puede haber un interés social comprometido.

Los actos ilícitos que generan responsabilidad ocurren cuando media un uso excepcional extensivo del dominio, lo que da derecho a los particulares para hacer cesar ese uso o exigir la reparación del daño producido en sus bienes.

Para resolver las cuestiones vinculadas a los ruidos molestos, es preciso tener en cuenta la calidad de los lugares, y aún los diversos barrios de la ciudad, pues es obvio que en un barrio industrial, los vecinos deberán sujetarse a restricciones mayores que las que resultan razonables en un barrio residencial.

La responsabilidad de esta norma civil es de naturaleza objetiva, ajena por tanto a todo elemento intencional o culposo. Adviértase que la contravención que prevé el art. 72 Código Contravencional de la Ciudad de Buenos Aires debe ser dolosa o al menos existir dolo eventual.

La jurisprudencia en materia civil ha sido coincidente en cuanto a que la determinación de si los ruidos son molestos y ocasionan un daño a los vecinos debe hacerse de modo objetivo, por los aparatos que miden los ruidos y los criterios que admiten o no la intensidad de los sonidos, careciendo de trascendencia la prueba testimonial que solo aporta elementos subjetivos (3).

## II. LOS RUIDOS MOLESTOS EN LA LEGISLACIÓN CONTRAVENCIONAL Y DE FALTAS

El tema de los ruidos molestos en materia contravencional se encuentra regulado, como ya dijimos, en el art. 72 del código respectivo.

El tipo contravencional tiende a resguardar la tranquilidad pública con especial énfasis en el descanso y la convivencia en general, que resultarían los valores afectados por los ruidos molestos.

La norma contravencional citada contempla como ruidos molestos la perturbación del descanso, la convivencia o la tranquilidad pública mediante ruidos que por su volumen, reiteración o persistencia excedan la normal tolerancia. La norma descripta se encuentra inserta en el Capítulo VIII "Uso del Espacio Público".

En lo contravencional no se ha especificado qué se entiende por ruido. Para ello, cabe estar a lo ordenado por la Ordenanza 2976/90 que dispone que "ruido" es cualquier sonido que ocasione molestias y/o perjuicios a la salud, bienestar o actividades de la población. También se incluyen todas las emanaciones que fluyan de una finca a otra, movimientos vibratorios, sean audibles o perceptibles directamente.

La norma contravencional resulta más abarcativa que las disposiciones administrativas y que el art. 2618 CCiv, pues considera el volumen, la reiteración y la persistencia como elementos calificantes del ruido para tornarlo disvalioso y contravencionalmente relevante.

El Tribunal Superior de la Ciudad de Buenos Aires resolvió en el fallo "Iwan Félix Jonás s/ art. 72 CC s/ recurso de inconstitucionalidad" del 9/8/2000, en el Expte. 358/00, que la normal tolerancia debe ser interpretada de acuerdo con la ponderación social media de las reglas de convivencia a ese respecto, pudiendo completarse con lo estatuido por la Ordenanza Municipal de Prevención Ambiental 39.025, que prevé topes de contaminación sonora.

En cuanto a la normativa administrativa, la conducta que se juzga en sede administrativa es objetiva, es

decir, no cabe considerar ningún elemento subjetivo en el infractor y el procedimiento es esencialmente administrativo, no judicial.

Tal como ya se expresó ut supra, en el procedimiento administrativo no interesa el elemento subjetivo y por tanto el dolo o la culpa del supuesto infractor. Se utilizan para las mediciones aparatos especiales llamados decibelímetros y la medición se realiza en decibeles, que se trata de una escala logarítmica.

La normativa citada fija en zonas comerciales un límite de 60 dB para los ruidos y una aceleración de 0,10 m/s<sup>2</sup> para las vibraciones.

Carece de practicidad la transcripción de todos los valores tomados en cuenta por la referida ordenanza, pero sí es importante destacar que el procedimiento administrativo se sustancia en la Dirección de Control Ambiental dependiente de la Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Por último, resta dejar en claro que para cualquier ordenamiento de que se trate de los analizados en el presente, basta el daño producido en algún vecino, es decir, una sola persona para que el así afectado ponga en funcionamiento el andamiaje legal o administrativo, solicitando la paralización de la obra o de la actividad, la remoción de la causa del daño y en su caso, el resarcimiento del daño, según se trate de un procedimiento o de otro.

### III. RUIDOS MOLESTOS EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Ahora bien, el juego armónico de las normas arriba señaladas y el art. 6 inc. b Ley 13.512 («Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos: [ . . . ] b) Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble, o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio») determinarán la conducta a seguir por el copropietario afectado o por el consorcio de acuerdo al art. 15 Ley de PH:

«En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del art.6, el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la transgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos a cinco mil pesos.

»El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuera menester.

»Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado.

»La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que competa al propietario o propietarios afectados».

En los inmuebles subdivididos en propiedad horizontal, la cercanía de las unidades funcionales y la circunstancia de que todas formen parte de un edificio en común tornan más exigentes y estrictas las limitaciones.

En ocasiones, los reglamentos de copropiedad y administración contienen directivas al respecto, estableciendo límites horarios y restricciones aún para actividades lícitas y permitidas. A pesar de no estar prescripto en ellos, los comuneros deben atenerse a las normas de convivencia, por lo que se entiende que deber ser respetados los horarios de descanso y la emisión de ruidos o sonidos dentro de

una vivienda no tiene que alterar, molestar o perturbar a los vecinos.

Esto se basa, además, en el principio o aserto jurídico del "neminem non laedere" o la abstención debida de perjudicar al otro.

A veces, se plantean divergencias cuando las limitaciones se encuentran abarcadas por los denominados "reglamentos internos", puesto que no son obligatorios para aquellos que no los aprobaron o no se notificaron de su existencia, aunque aquí se aplican los lineamientos generales ut supra enunciados.

#### IV.LA JURISPRUDENCIA EN PH

La jurisprudencia tiene dicho con respecto al tema:

«Las exigencias de la vida en común, en el régimen de la propiedad horizontal, someten el derecho de cada uno de los propietarios a limitaciones mayores que las ya admitidas en el proceso evolutivo de la noción de propiedad, que es cada vez menos derecho absoluto e ilimitado.» (4)

«La circunstancia de que se reconozcan dentro del régimen de la Ley 13.512 en cada uno de los propietarios la máxima posibilidad de utilización de su unidad, teniendo en cuenta el estado de comunidad en que se encuentran, les impone ejercerla en el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás, como por el interés general que se encarna en la conservación del edificio y en la subsistencia del régimen, que adquiere base real y efectiva.» (5)

A su tiempo, la Cámara 1ª Civil y Comercial de Bahía Blanca sentenció que

«A quien reside en un edificio de propiedad horizontal le consta cuán molestos son los pisoteos y tumbos que producen criaturas de corta edad en sus juegos infantiles, los taconeos de los mayores, la música llevada a sumador volumen, [el arrastre de sillas y otros muebles], las voces y gritos destemplados y, en general, el estrépito y el barullo que se ocasiona cuando no se adoptan las debidas precauciones y cuando no se actúa con prudencia. Si los demandados han producido en reiteradas oportunidades ruidos perturbadores molestos, más allá de los normales, que han afectado la tranquilidad del copropietario actor, contrariándose así las reglas de convivencia entre los vecinos de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, tal conducta constituye una violación a lo preceptuado por el art. 6 inc. b Ley 13.512. Quien reside en un edificio de propiedad horizontal posee experiencia sobrada acerca de la ubicación de los ruidos, pudiendo diferenciar perfectamente los provenientes del departamento situado encima suyo de aquellos que proceden de otras unidades [. . .] Las reglas de vecindad del Código Civil han sido extremadamente afinadas en el régimen de la propiedad horizontal, requiriendo un comportamiento mucho más circunspecto y [más respetuoso del derecho, de la tranquilidad y del bienestar del prójimo]. Las restricciones y límites al dominio establecidos por la Ley 13.512 y los reglamentos respectivos desempeñan un papel fundamental en el régimen de la propiedad horizontal y deben ser estrictamente observados, [toda vez que su acatamiento por los copropietarios es condición esencial para asegurar el buen funcionamiento del sistema]. El régimen de la propiedad horizontal es un sistema que, por su especificidad, exige que las obligaciones comunes de vecindad sean observadas en forma mucho más rigurosa, ya que la vida en común supone situaciones que no se dan en las propiedades separadas y la relación cotidiana obliga a actuar en función de lo que estatuye el reglamento de copropiedad y administración.» [énfasis añadido] (6)

También, es de hacer notar que, siempre aplicando criterios de tolerancia, se entiende que el hecho de vivir en casas departamentos impone la necesidad de acostumbrarse a ruidos de vecinos (7) y a ciertas incomodidades que pueden resultar inevitables (8) quedando reservado a la apreciación judicial determinar cuándo una actividad, un género de vida o lo que fuera perturba la tranquilidad de los demás consorcistas (9).

-----

(1) V. gr. MIRANDA, Elsa I.: "Los ruidos molestos en el Código Contravencional de la Ciudad de Buenos Aires: su relación con la legislación civil y de faltas" [en línea], Justiniano.com.

(2) O. cit.

(3) CNCiv, Sala D, 17/3/1989.

(4) Íd., 2/10/1968, en ED, 25-673.

(5) Íd., Sala F, 11/10/1966, en LL 125-776.

(6) 3/4/1975, en ED, 61-414. En el mismo sentido, CNCiv, Sala D, 14/6/1977, en JA 1977-IV, síntesis. Íd., Sala F, 7/10/1996, en LL 1997-E-495. Íd., Sala M, 25/11/1997, en LL 1998-B-450, entre muchos otros pronunciamientos.

(7) C. 1ª Civ. y Com. Bahía Blanca, ya citado.

(8) CNCiv, Sala G, 15/10/1997, en LL 1998-B-266.

(9) CNCiv, Sala B, 3/3/1966, en ED 16-339. Cfr. GUIRFINKEL DE WENDY, Lilian N.: La propiedad horizontal. Análisis dogmático de la Ley 13.512, Buenos Aires, Lexis Nexis, 2005, p. 137.

(\*) Especialista en propiedad horizontal y derecho inmobiliario. Estudio Lavoro & Asociados.