



arquitectura construcción

suplemento

RUIDOS MOLESTOS

Obligación del Consorcio de propietarios de resarcir a la copropietaria damnificada.

Dra y Arq Valeria Nerpiti



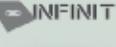
La Sala D de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil en los autos caratulados Goldsmid, Perla Beatriz c/ Consorcio de Propietarios Edificio Armenia 2330 s/ Daños y perjuicios ha resuelto el pasado 31 de mayo del 2016 condenar al consorcio de propietarios

al pago de \$ 48.800 con más sus intereses y costas por daño moral y psíquico derivado de los ruidos molestos provenientes de la sala de máquinas del ascensor y a efectuar dentro de los cuarenta y cinco días de encontrarse firme y/o consentido dicho resolutorio los

arreglos y/o tareas necesarias para adecuar la inmisión sonora proveniente de dicha sala de máquinas a los parámetros establecidos por la Ley 1540 para tal supuesto. Sin perjuicio que la resolución de la Cámara se dá en el marco de cuestiones jurídicas

que se encuentran debatidas por estar entre la derogación del viejo Código Civil y la entrada en vigencia del Nuevo Código Civil y Comercial, ello no obsta a que la decisión tenga absoluta trascendencia para el

Continúa en la página 40

<p>Nina Ricci</p>  <p>OSSIRA</p> <p>TERESA Calandra</p>   <p>mango</p> 	<p>→ AA ←</p> <p>La diferencia está en RETILENT</p> <p>ÚNICA ÓPTICA PATAGÓNICA CON FÁBRICA DE CRISTALES</p> <p>→ DESCUENTO ←</p> <p>A TODAS LAS OBRAS SOCIALES AFILIADOS A PAMI AMEP - AMPAL - SEYOM ←</p>	<p>OPTICA</p>  <p>LABORATORIO DE CRISTALES ÓPTICOS LENSES DE CONTACTO AUDÍFONOS - PRÓTESIS OCULARES</p> <p>CASA CENTRAL 25 DE MAYO 150 - TEL.: 4422562 - TRELEW 25 DE MAYO 186 - TEL.: 4456148 - PUERTO MADRYN SAN MARTÍN 450 - TEL.: 4485374 - RAWSON</p>	<p># Elizabeth Arden</p>      
---	---	---	--

futuro como un antecedente jurisprudencial relevante. Expresa la Cámara sobre la responsabilidad "...En los supuestos de daños producidos por ruidos molestos, además de la normativa aplicable contenida en el Código Civil, resulta de aplicación la Ley 1540 de la C.A.B.A., de control de contaminación acústica en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En esta clase de procesos asume particular relevancia la prueba pericial, que a través de datos objetivos y estudios técnicos realizados por expertos, permite al juez valorar con un criterio más seguro si se encuentra reunidos o no los recaudos que establece el artículo 2618 del Código Civil, para tornar procedente la acción intentada. Ahora bien, de la experticia producida el día 21 de septiembre del año 2010 y que obra a fs. 424/426 de las presentes actuaciones se desprende que "... El departamento del séptimo piso "B" de la actora esta ubicado al lado del pasadizo del ascensor, y debajo de la sala de maquinas ubicada sobre la unidad separada por el espacio necesario para el sobrecorrido del ascensor y que es de un metro con cinco centímetros (1,05 cm)". El Ingeniero civil actuante agregó que resulta evidente que no se ajusta a "las condiciones normales" establecidas en la Ley

1540, muy posterior a la época de su instalación. El concedor agregó por último que los valores medidos de sonoridad son superiores a los máximos permitidos, sobre todo en el horario nocturno y que los ruidos del funcionamiento normal podrían no transmitirse al departamento de la actora, aislando el tablero y la sala de maquinas con espuma de poliuretano o goma. Por otro lado, del informe emitido a fs. 748/749 por la Agencia de Protección Ambiental dependiente del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires surge que el sonido medido supera el límite establecido por la Ley 1540, motivo por el cual se labró el acta de infracción N° 00130609. Adviértase, por último, que la Dirección General de Control Ambiental procedió a intimar al Consorcio de Propietarios de la calle Armenia 2330 para que de forma inmediata arbitre los medios y medidas necesarias para evitar la trascendencia de todo tipo de ruidos de carácter molesto a fincas linderas y/o vía pública, sin que hasta el día de la fecha exista constancia de dicho cumplimiento por parte del ente consorcial. No existiendo, por ende, acreditación alguna de que los ruidos molestos denunciados en el libelo inicial hayan cesado desde el inicio de estas actuaciones, es que la deci-

sión de grado debe ser confirmada en cuanto a este punto se trata. A mayor abundamiento, si la actora ha soportado durante varios años las molestias que no debió haber tolerado en función del régimen emergente de la normativa referenciada "ut supra" y ello significó un perjuicio indemnizable, el daño esta representado por no haber podido disfrutar enteramente de su derecho de dominio, tal como tenía derecho a hacerlo...". Respecto al daño moral "...En lo que se refiere al presente caso en particular, debe ponderarse especialmente las perturbaciones al pacífico uso y goce del inmueble de propiedad de la accionante que esta ha sufrido a lo largo de los años en que ha visto modificada la normal tolerancia

a ruidos provenientes del exterior a su morada..."- Cabe mencionar que el tema de los ruidos molestos es una constante preocupación y tema de discusión en los consorcios y ante tal situación, deberá analizarse el origen del problema, contar con un informe técnico especializado y decidirse en Asamblea las acciones a tomar y consecuencias a asumir atento que bien el tema puede provenir de un vicio de construcción, que el ruido no supere la normal tolerancia aunque para el copropietario implique que sí. Muchas son las variables y deberá analizarse el caso particular, pero el presente fallo es un antecedente a tener en cuenta al momento de exponer el caso en la Asamblea.

CAMINOS es un blog que pretende abrir un espacio donde podamos percibirnos, expresarnos y escribirnos de diversas maneras ... La vida es un gran compendio de entramados escriturales, en forma de olores, texturas, sentimientos, pensamientos y vibraciones.

Caminos

Ningún
lugar
adonde
ir -Jonas Mekas

PáginaWeb
www.caminos2020.wordpress.com
Florescia Strajilevich Knoll
IG: www.instagram.com/caminos.2020