



ESTUDIO MAZZINGHI
ABOGADOS

Publicación: Responsabilidad por el derrumbe de una pared. Atenuación en razón de la culpa ajena

Autor: Jorge Adolfo Mazzinghi (h)

El caso resuelto por la Sala Segunda de la Excelentísima Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca tiene algunas particularidades que justifican una breve reflexión sobre el tema, -siempre apasionante-, de la responsabilidad civil.

I. LOS HECHOS

En la mañana del 3 de diciembre de 1994, en ocasión en que la pequeña hija de los actores jugaba en el patio de su casa, en las afueras de la ciudad, una de las paredes linderas se derrumbó imprevistamente, -así dice la sentencia-, causando la muerte de la menor.

Los padres de la desafortunada niña accionaron contra María Elena Damiani, -locadora de la casa que habitaban-, y contra Benigna Santamarina, -propietaria del inmueble contiguo-, en procura de una indemnización.

La pared que se derrumbó, provocando el accidente, estaba construida sobre el terreno vecino a la casa que ocupaban los accionantes, aunque cumplía la función de separar ambas propiedades.

También refiere la sentencia que el estado que presentaba la pared era muy deficiente, al punto de que, en el contrato de locación suscripto por la co-demandada Damiani con los actores, se había estipulado que el locatario, -albañil de profesión-, tomaba a su cargo la obligación de reparar el muro divisorio.

Es evidente que la pared continuaba en mal estado, -se movía peligrosamente-, y que ésta fue la causa por la cual terminó desplomándose sobre la pobre niña.

II. EL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA Y LA SENTENCIA DE CAMARA

El fallo de primera instancia desestima la demanda en relación a la Sra. Damiani, -propietaria de la casa ocupada por los actores-, y admite, en cambio, la pretensión enderezada contra la Sra. Santamarina, la dueña del inmueble sobre el cual estaba edificada la pared que, al derrumbarse, ocasionó la muerte de la hija de los actores.

La acción prospera sólo parcialmente contra la dueña de la pared, pues la Señora Juez considera que, en el caso, los accionantes, -padres de la víctima-, obraron con negligencia.

La sentencia de la Excma. Cámara confirma la de primera instancia en cuanto rechaza la acción promovida contra la locadora del inmueble habitado por los actores, y condena a la Sra. Santamarina, propietaria del inmueble donde se hallaba construida la pared que se derrumbó. A diferencia del fallo de primera instancia, la sentencia de



Cámara no considera que haya habido culpa de los actores y, en consecuencia, admite la demanda en forma plena, sin atenuación ninguna.

III. EL FUNDAMENTO DE LA CONDENA EN RELACION A LA DUEÑA DE LA PARED

La condena de la Sra. Santamarina se funda en el hecho de que ella era la dueña de la pared que se desplomó sobre la hija de los actores, causándole la muerte.

La responsabilidad es objetiva, centrada en el vicio de la cosa que provocó los daños.

En este aspecto, el pronunciamiento de la Excma. Cámara es irreprochable, pues no cabe ninguna duda de que el derrumbe de la pared, -que se hallaba en muy mal estado-, fue el motivo determinante de la muerte de la niña.

En su defensa, la co-demandada Santamarina aduce “que no existió participación activa de la pared en el accidente”, y que el caso debía haberse encuadrado como un supuesto de daño con la cosa. Esta figura, -también prevista en el art. 1113 del Código Civil-, establece únicamente una presunción de culpa respecto del dueño o del guardián, y permite que éstos se liberen probando que no medió culpa de su parte.

El fallo desestima con toda razón los erróneos planteos de la propietaria del muro.

En el caso, el daño fue la consecuencia del vicio de la cosa que la norma del art. 1113 del Código Civil regula como un supuesto de responsabilidad objetiva.

El dueño o el guardián responden por el solo hecho de ser los propietarios o encargados de la guarda de una cosa que, por su riesgo propio o por un vicio, provocan un perjuicio a un tercero.

La responsabilidad es objetiva, y por lo tanto extraña a la idea de culpa o de reproche subjetivo en relación al dueño o guardián de la cosa. ⁽¹⁾

Estos están constreñidos a resarcir los perjuicios que se derivan del vicio o del riesgo de la cosa, y sólo pueden eximirse o atenuar su responsabilidad acreditando la culpa de la víctima, la de un tercero ajeno por el que no deben responder, o que la cosa fue usada contra su voluntad.

La sentencia de Cámara considera que, en el caso, no se configuran ninguno de estos eximentes y declara, en consecuencia, la responsabilidad exclusiva y plena de la titular del inmueble en donde se hallaba construida la pared.

IV. LA CONCIENCIA COMPARTIDA DEL RIESGO Y LA GUARDA DE LA

¹ Conf. Trigo Represas, Félix A. y López Mesa, Marcelo J., “Tratado de la Responsabilidad Civil”, tomo III, pag. 346, Editorial La Ley, año 2004: “En rigor, en las hipótesis de daños causados por el vicio de la cosa, que se traduce siempre en un resultado anormal, extraño a su estructura propia, anida generalmente un trasfondo subjetivo al permitirse su mantenimiento en un estado defectuoso, por irregularidades en la fabricación, conservación o funcionamiento de ella. Pero, como bien se ha señalado, el legislador, por razones de política jurídica y tutela a los terceros, estableció una responsabilidad de carácter objetivo a su respecto”.



COSA

Si bien coincido con la sentencia en cuanto a la responsabilidad objetiva de la Señora Santamarina, -propietaria del muro que se derrumbó sobre la hija de los actores- tengo serias dudas acerca de la declarada irresponsabilidad de las otras personas involucradas en el trágico suceso.

El pronunciamiento se preocupa por dejar bien aclarado que el muro que se desplomó no era medianero, que no estaba encaballado, sino que, por el contrario, se hallaba construido íntegramente sobre el terreno de la co-demandada Santamarina. ⁽²⁾

A partir de este hecho, -que la sentencia de Cámara considera trascendente-, el Tribunal concentra la responsabilidad en la propietaria del inmueble en el que se levantaba la pared.

Desde mi punto de vista, la circunstancia de que el muro no estuviera encaballado y no fuera estrictamente medianero ⁽³⁾, no debería tener tanta relevancia.

La pared dividía la propiedad de la Sra. Santamarina de la que ocupaban los actores en calidad de inquilinos de la codemandada Damiani.

Si su estado era muy deficiente, -la sentencia dice que la pared “se movía mucho y podía caerse”-, parece innegable que el peligro era conocido y, en cierto sentido, asumido por las propietarias de los inmuebles linderos, y también por los inquilinos de uno de ellos.

Desde este punto de vista, no importa tanto si el eje de la pared coincidía con el límite entre ambos terrenos, o si el muro estaba construido sobre uno de los lotes; se trataba de una pared divisoria y es lógico que, siendo así, ambos vecinos tuvieran que preocuparse por su estabilidad y mantenimiento. ⁽⁴⁾

En este sentido, es lógico sostener que la guarda del muro le correspondía, no sólo al dueño de la tierra sobre la que se asentaba, sino también al propietario y, eventualmente, a los ocupantes del inmueble lindero.

² Las normas del Código Civil que se ocupan del condominio de los muros, cercos y fosos regulan los aspectos económicos de esta peculiar situación. El art. 2717 define como medianero al muro construido por los vecinos “en el límite separativo de las dos heredades”. El art. 2728 establece que el vecino que construyó primero sobre su terreno, puede exigirle al otro “el reembolso de la mitad de su valor y del terreno en que se hubiese asentado”, cuando éste quiera servirse de la pared divisoria. Los arts. 2723, 2724 y 2727 del Código Civil prevén el abandono de la medianería como una forma de evitar la contribución a los gastos de construcción y mantenimiento. Las normas transcriptas se ocupan de la medianería en su aspecto interno, pero no excluyen el deber de seguridad ante terceros que les cabe a los propietarios de dos inmuebles separados por una pared divisoria o común.

³ La norma del art. 2719 del Código Civil establece que la medianería no se presume en las paredes que dividen “patios, jardines, quintas, etc.”. La solución legal ha sido criticada por la doctrina, y Llerena sostiene “que la pared que divide dos patios o jardines es medianera ... los dos (linderos) la necesitan igualmente, los dos tienen obligación de hacerla. Entonces la presunción de que la pared es medianera se impone necesariamente”. (conf. Garrido, Roque y Andorno, Luis; Código Civil Anotado, tomo III, pags. 550/51, Víctor de Zavalía, año 1974, quienes citan a Llerena, tomo 7 pags. 536/7).

⁴ El fallo que, a continuación, transcribo destaca que los propietarios linderos tienen que contribuir a mantener el muro en buen estado: “A los efectos de la obligación prevista por el art. 2726 del Código Civil –referente a la construcción y conservación de paredes para cerramiento y división de heredades contiguas –es indiferente el destino de dicho heredades, ya se trate de casas para habitación, patios o jardines” (CNCivil, Sala F, agosto 9-966, La Ley, tomo 124 pag. 433/35).



El fallo refiere que la pared se bamboleaba, y esta circunstancia no podía pasar desapercibida para ninguna de las dos vecinas, ni para los inquilinos de la Sra. Damiani.

Es cierto que el muro se levantaba sobre la propiedad de la Sra. Santamarina, pero la dueña del inmueble contiguo, -conocedora del riesgo-, compartía la guarda de la cosa que ocasionó la muerte de la niña. ⁽⁵⁾

Esta participación en la guarda, este compromiso con el control de hecho y con el cuidado de la cosa riesgosa ⁽⁶⁾, explica que la co-demandada Damiani haya podido desplazar contractualmente y cargar a sus inquilinos con la obligación de reparar la pared.

La sentencia de Cámara no toma en cuenta estos aspectos, limitándose a declarar la responsabilidad de la propietaria del terreno sobre el que se levantaba el muro que se desplomó sobre la hija de los actores.

V. EL CONTRATO DE LOCACION COMO MECANISMO DE DELEGACION DE LA GUARDA

Desde mi punto de vista, el caso debe analizarse con una perspectiva mas amplia, comprensiva del papel que les cupo a las distintas personas involucradas en el desgraciado accidente.

En este sentido, hay que valorar la responsabilidad de la dueña de la pared, pero hay que considerar también que la co-demandada Damiani ejercía, de algún modo, la guarda de la pared lindera, y que, en virtud del contrato celebrado con los padres de la víctima, les había impuesto a estos últimos la obligación de reparar el muro divisorio, devolviéndole su estabilidad. ⁽⁷⁾

El inquilino, -quien era albañil-, se había comprometido en el contrato de locación a arreglar la pared.

La asunción expresa de esta obligación por parte del locatario no fue considerada en la sentencia de Cámara como un atenuante de la responsabilidad de la dueña de la pared, y, en cambio, se la valoró sí como un factor excluyente de la responsabilidad de la

⁵ El concepto de guarda alude a una situación de hecho y, por eso, es mucho mas amplio y mas flexible que el de titularidad jurídica. Aunque no existiera estrictamente un condominio sobre el muro, los dos vecinos se servían de la pared divisoria, y este aprovechamiento común debería generar una responsabilidad, -también común-, por los defectos y riesgos de la cosa.

⁶ La figura del guardián está bien descripta por Compagnucci de Caso: "Es guardián quien se sirve de la cosa, o que la aprovecha, u obtiene una satisfacción personal con su cosa, o bien puede establecer el comportamiento, y tiene el cuidado y vigilancia de la misma" (Compagnucci de Caso, Rubén H., "Manual de Obligaciones", nº 584, Ed. Astrea).

Es evidente que, en el caso, la sola existencia del muro divisorio aprovecha y sirve a las heredades contiguas.

⁷ Al respecto, es interesante ver que el Código Civil es particularmente amplio al definir la legitimación activa de las víctimas de los delitos contra la propiedad. La norma del art. 1095, -y también la del art. 1110 del Código Civil-, le otorga la acción, no sólo al propietario, sino también al poseedor, al locatario, comodatario, y hasta al acreedor hipotecario de la cosa dañada. Ante tanta amplitud, parece incoherente que, en el caso, la legitimación pasiva se circunscriba al titular registral del inmueble sobre el cual se levantaba la pared, liberando de toda responsabilidad a la propietaria de la casa de al lado y a sus ocupantes.



locadora.

Es verdad que la liberación de la locadora se aceptó en el marco de la relación contractual que vinculaba a la co-demandada Damiani con los padres de la víctima.

Es verdad también que la co-demandada Santamarina, -dueña del inmueble lindero y propietaria de la pared-, no tiene derecho a invocar el contrato que celebraron los actores con su vecina, respecto del cual ella es una tercera extraña.

No puede inmiscuirse en el contrato, pero, en mi opinión, sí puede sostener que la conducta de los ocupantes del inmueble lindero fue negligente o descuidada.

La co-demandada Santamarina no estaría imputando una culpa contractual; intentaría liberarse de una parte de la responsabilidad que le cabe como propietaria de la pared, atribuyéndole a la dueña del inmueble vecino y, en su caso, a sus ocupantes, una conducta negligente en el cuidado y conservación del muro lindero.

Hay que tener en cuenta, -me parece-, que, si la Sra. Damiani no hubiera alquilado su casa y hubiera sido ella la damnificada por la caída del muro, la Sra. Santamarina podría haber limitado su responsabilidad acreditando el descuido de su vecina en la conservación de la pared divisoria.

No tiene lógica que la celebración de un contrato de alquiler entre la Sra. Damiani y los actores perjudique la posición de la propietaria de la pared.

La guarda del muro divisorio era compartida entre ambos linderos, y, en lo que toca al inmueble de la Sra. Damiani, está claro que ella le impuso al locatario la obligación de reparar la pared.

Si los accionantes no cumplieron diligentemente con esta obligación, si la co-demandada Damiani no veló por una presta concreción de los arreglos que todos consideraban necesarios, la propietaria de la pared lindera tendría que poder invocar esta culpa evidente para atenuar su responsabilidad. ⁽⁸⁾

Así lo decidió la Señora Juez de primera instancia en una resolución que, desde mi punto de vista, contempla con mayor justicia el conjunto de los intereses en juego.

VI. LA CULPA ES UN CONCEPTO ESENCIAL, ANTERIOR A LA DISTINCIÓN ENTRE LAS ÓRBITAS DE LA RESPONSABILIDAD

El pronunciamiento de la Excma. Cámara considera que la propietaria del muro no

⁸ Alguien podría aducir, -para excusar la responsabilidad de la Sra. Damiani-, que ella no podía encarar las obras de apuntalamiento o, en su caso, reconstrucción del muro dañado, sin el concurso o la colaboración de la Sra. Santamarina, propietaria del inmueble vecino. La objeción no me resulta convincente. La norma del art. 2726 del Código Civil establece que "todo propietario de una heredad puede obligar a su vecino a la construcción y conservación de paredes.... Y los arts. 2626 y 2627 del Código Civil disponen que "el propietario del terreno contiguo a una pared divisoria puede destruirla cuando le sea indispensable para hacerla mas firme..." y que, en el supuesto de tener que encarar estos trabajos "en el inmueble del vecino, el dueño de éste no tendrá derecho para impedirlo ...". Como resulta de los preceptos transcriptos, la seguridad de los vecinos y, eventualmente, la de los terceros, justifica algunas restricciones al derecho de propiedad. Además, la norma del art. 2499 del Código Civil autoriza a requerir medidas cautelares ante el temor o la amenaza de ruina.



puede atenuar su responsabilidad, -que es objetiva-, acreditando una culpa de los accionantes que resulta del incumplimiento del contrato que ellos habían celebrado con la co-demandada Damiani, dueña del inmueble sobre el cual se derrumbó la pared.

Y lo considera así porque la Sra. Benigna Santamarina no puede hacerse parte del contrato de alquiler suscrito entre la Sra. Damiani y los actores.

El razonamiento seguido por la Excma. Cámara no es, en mi opinión, acertado, y conduce a resultados que me parecen negativos o disvaliosos.

Aunque es verdad que la co-demandada Santamarina no es parte del contrato celebrado por su vecina con los inquilinos, la culpa de estos últimos en el cuidado y mantenimiento de la pared medianera del inmueble que habitaban, trasciende los límites del contrato. ⁽⁹⁾

Es que la negligencia de los accionantes, -o, en su caso, la de la propietaria del inmueble vecino-, tiene entidad propia, y es razonable que pueda ser invocada por la co-demandada Santamarina en procura de atenuar su responsabilidad.

La culpa es un concepto esencial, anterior y, en cierto sentido, superior a la distinción entre las órbitas contractual y aquiliana de la responsabilidad.

Los regímenes de uno y otro campo pueden diferir en cuanto a la carga de la prueba, el cómputo de la prescripción, la obligatoriedad del daño moral, y otras cuestiones, pero la culpa como factor de atribución responde a un único e invariable concepto. ⁽¹⁰⁾

Si los accionantes obraron con culpa, y si ésta culpa desplaza o neutraliza la de la locadora en el ámbito contractual, no tiene sentido que la culpa de los actores se desvanezca o se esfume al tiempo de definir las responsabilidades en el campo de la responsabilidad aquiliana.

Si los accionantes no se hubieran comprometido en forma expresa a reparar la pared, la culpa en su mantenimiento y cuidado aparecería mas indefinida entre la dueña del inmueble vecino y sus inquilinos.

Es cierto que el contrato de locación la concentra en los locatarios y excluye, -por lo menos en el ámbito contractual-, la responsabilidad de la locadora.

Pero estas estipulaciones contractuales no pueden volverse en contra de la co-

⁹ Acerca de este tema, son muy interesantes las observaciones de De Lorenzo sobre la flexibilización de los límites del contrato: "En los últimos años, el contrato ha dejado de ser una ciudadela herméticamente cerrada, para transformarse en un mundo abierto o -según la inolvidable metáfora de Ripert- en una "chosa vivante". ... La relatividad contractual quedó redimensionada: las obligaciones nacidas del contrato son relativas en el sentido que sólo el deudor está obligado a su cumplimiento sin que pueda incidir sobre la esfera jurídica de sujetos extraños a ella. Por el contrario, tanto la existencia del contenido contractual como sus efectos, son oponibles a todos" (De Lorenzo, Miguel Federico; "La protección extracontractual del contrato", La Ley 1998-F, pags. 927/29).

¹⁰ Conf. Llambías, Jorge J., Tratado de Derecho Civil, Obligaciones, Tomo I nº 159 bis: "Hay una sola culpa y un doble régimen de responsabilidad culposa. Decimos que la noción de culpa es una sola porque siempre en sí misma, consiste en un error de conducta, en un comportamiento reprochable pero exento de malicia... Son dos especies de responsabilidad que se originan en una conducta sustancialmente idéntica". En el mismo sentido, puede consultarse Alterini, Atilio A., "Responsabilidad civil", nº 17, pag. 30, Abeledo-Perrot, año 1974.

demandada Santamarina, dueña del muro que se desplomó sobre la hija de los actores.

La norma del art. 1113 del Código Civil le permite a la propietaria de una cosa riesgosa o viciosa atenuar su responsabilidad acreditando la culpa de la víctima o la de un tercero por quien no deba responder.

En esta línea, y sin hacerse parte del contrato de locación celebrado por su vecina con los actores en el juicio, es claro que la dueña de la pared tiene derecho a invocar la negligencia de su vecina o de los accionantes en el cuidado de la cosa. ⁽¹¹⁾

Esta culpa ajena es un factor que limita su responsabilidad objetiva, y no hay duda de que puede invocarla, con independencia del contrato.

La culpa ajena no existe en razón del contrato de locación. En todo caso, el contrato la define o la pone en cabeza de alguna de las partes. Pero la culpa tiene fuerza propia y se escapa, de alguna manera, de las estipulaciones contractuales, ingresando en el ámbito aquiliano, como un factor autónomo de atribución o de liberación de la responsabilidad.

VII. CONCLUSIONES

Las consideraciones que he formulado en este breve comentario al interesante caso resuelto por la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca, conducen a las siguientes conclusiones:

1. La pared que divide y separa dos propiedades puede ser medianera en un sentido estricto, -construida a caballo del límite, adquirida la medianería por una de las partes-, o simplemente divisoria.
2. En cualquiera de las dos situaciones, los propietarios de los inmuebles contiguos tienen la responsabilidad ante terceros por los daños que puedan derivarse del vicio o riesgo de la pared que cumple para ellos una función divisoria o de separación de las respectivas propiedades.
3. Si el muro divisorio se viene abajo y causa daños a terceros, la responsabilidad objetiva del dueño del terreno sobre el cual estaba construida la pared, es innegable, con fundamento en lo dispuesto por el art. 1113 del Código Civil.
4. También sería responsable, en principio, el propietario del inmueble vecino, como guardián del muro que separaba ambas propiedades. Esta responsabilidad es mas evidente si el estado de la pared era notoriamente deficiente, y entrañaba un riesgo conocido por ambos linderos.
5. La responsabilidad del dueño y del guardián de la cosa riesgosa puede ampliarse contractualmente y abarcar alguna otra persona vinculada a la cosa.

¹¹ El fallo de la Cámara Civil y Comercial de Bahía Blanca, y este breve comentario, se centran en el análisis de la eventual culpa de los ocupantes en el mantenimiento del muro lindero. Pero también podría concluirse en que los padres de la menor trágicamente fallecida fueron imprudentes al permitir que su hija jugara en el patio, a la vera de una pared cuyo estado era visiblemente deficiente. Esta negligencia, -de haberse configurado-, poco o nada tendría que ver con las estipulaciones del contrato de locación suscripto por los accionantes con la dueña de la casa.



ESTUDIO MAZZINGHI
ABOGADOS

6. Estas responsabilidades contractualmente extendidas o definidas pueden ser invocadas por las partes del contrato, -en el ámbito contractual-, o por los terceros interesados, cuando el comportamiento culposo trasciende los límites del contrato y configura un descuido en el control o vigilancia de la cosa.
7. En este último caso, la estructura interna del contrato no puede erigirse en una valla o en un obstáculo que le impida al dueño de la cosa atenuar su responsabilidad.