

pues la responsabilidad que se atribuye a aquél es objetiva en atención al riesgo propio de dichas actividades –art. 1113, Cód. Civil– y como consecuencia de ello no puede eximirse aunque pruebe su falta de culpa.

- 2) *Corresponde admitir la indemnización por daño moral pretendida por el dueño de un inmueble en virtud de los daños que debió soportar con motivo de las excavaciones que se efectuaron en el predio vecino, toda vez que los padecimientos por dicha circunstancia no son de tan poca relevancia como para asimilarlos a simples molestias o incomodidades, en tanto ellos han provocado una alteración en el desarrollo de la convivencia y una sensación de inseguridad que debe repararse.*
- 3) *Es improcedente la indemnización por daño moral pretendida por el propietario de un inmueble como consecuencia de los perjuicios sufridos por las excavaciones que se*

realizaron en el predio lindero, pues la aparición de grietas no es suficiente para generarle un sufrimiento espiritual de tal entidad que sea indemnizable, ya que no se alteró el modo de vida ni la tranquilidad de los habitantes de aquél (del voto en disidencia parcial de la doctora Brilla de Serrat).

El hecho dañoso

Daños sufridos en el inmueble del actor por la obra realizada en el terreno lindero.

Referencias de la víctima

Sexo: femenino

Componentes del daño

Daño extrapatrimonial
Daño moral genérico \$8.000

Cámara Nacional Civil, Sala J, septiembre 16 de 2003. Autos: “Tucci, Paula c. Instituto José Manuel Estrada S. A. Educacional”.

Desalojo. Acción dirigida contra el poseedor. Improcedencia. Posesión. Efectos. Concubinato*

Hechos:

El sucesor mortis causa del propietario de un inmueble promovió acción de desalojo contra su poseedor, quien había sido concubino del causante y había adquirido de éste, por boleto de compraventa, el derecho al 50 % de dicho bien. En ambas instancias ordinarias se rechazó la pretensión esgrimida.

Doctrina:

- 1) *Debe rechazarse la acción de desalojo si el demandado alega poseer con animus domini y tal defensa no es una simple argucia para demorar la entrega del inmueble, sino una posición seria –en el caso, por haber adquirido el 50% indiviso del mismo en virtud de un boleto de compraventa–, pues la citada pretensión*

*Publicado en *La Ley* del 20/5/2004, fallo 107.463.

puede ejercerse contra el locatario, el sublocatario, el tenedor precario, el intruso y todo otro ocupante cuyo deber de restituir sea exigible –art. 680, Cód. Procesal, texto según ley 22434 (Adla, XLI-B, 2802)–, es decir, contra quienes reconocen en otro titularidad del dominio, mas no contra quien posee animus domini.

- 2) *La acción de desalojo no puede ejercerse contra el poseedor –en el caso, el concubino de quien ostentaba la titularidad inmueble has-*

ta su fallecimiento, con derecho al 50% indiviso de dicho bien por boleto de compraventa–, cualquiera sea el vicio de la posesión, pues no pueden resolverse en el juicio de desahucio los derechos relativos a la posesión o dominio, para cuya dilucidación resultan inexcusables las formas más amplias del proceso ordinario.

Cámara Nacional Civil, Sala H, abril 20 de 2004. Autos: “D., V. c. S., T. A.”

Locación: fiadora: art. 1582 bis del Código Civil; efectos; extensión*

Doctrina:

- 1) *El art. 1582 bis de Cód. Civil viene a propiciar una interpretación restrictiva del alcance de la fianza en los contratos de locación de inmuebles. Sobre todo, el segundo párrafo es demostrativo de la intención del legislador de liberar al fiador de sus obligaciones como tal, más allá del término original del contrato.*
- 2) *Atento que la locación se pactó por una duración de dos años a partir del 11 de noviembre de 1994, en virtud de lo dispuesto por el art. 1582 bis del Cód. Civil (t. o. ley 25628) corresponde interpretar que la garantía de los fiadores finalizó el 10 de noviembre de 1996. De otro modo, el fiador se encontraría en un virtual estado de impotencia, donde nada podría hacer para liberarse,*

quedando sine die comprometido con obligaciones que en su fuero íntimo jamás soñó que se extenderían más allá del plazo contractual pactado.

- 3) *A los efectos de que el fiador quede liberado al vencimiento del contrato, poco importa que la locación haya continuado para locador y locatario en los términos del contrato originario, pues aun cuando el fiador se haya comprometido en forma solidaria, lisa y llana y como principal pagador por las obligaciones del contrato que afianzó debe entenderse que lo ha hecho hasta que finalizara el término allí pactado. Repárese además que el art. 2046 del Cód. Civil dispone que la prórroga del plazo del pago hecha por el acreedor, sin consentimiento del fiador extingue la fianza y que el art.*

*Publicado en *El Derecho* del 21/9/2004, fallo 52.957.