

cursos que tiene; este es libre en el ejercicio de sus derechos y a los demás les está prohibido interferir en tal desempeño. La propiedad crea una zona de privacidad en que los titulares pueden ejercer su voluntad sobre las cosas sin responder ante los demás, lo cual se resume en la noción de que la propiedad da a los dueños libertad respecto de las cosas. También confiere responsabilidades que la persona asume al convertirse en dueño.

3. — Cuando se enfrentan el derecho de propiedad y el derecho a la intimidad, se procura compatibilizar ambos derechos subjetivos a través de la instauración de una serie de normas que limitan el contenido del derecho real en aras de la protección del derecho personalísimo. Como la propiedad es el derecho más amplio, un derecho absoluto, no solo por ser oponible *erga omnes*, sino por conferir a su titular las facultades de usar, gozar y disponer de la cosa de la manera más amplia, podría suponerse que el dueño puede hacer en sus paredes las aberturas que considere necesarias para la satisfacción de sus intereses. Sin embargo, ello no es así, por cuanto, de admitirse tal comportamiento, se produciría un verdadero atentado contra otro derecho absoluto de su vecino: el derecho a la privacidad, aunque también están en juego otros derechos: a la independencia, la seguridad y la tranquilidad.

4. — La coexistencia de los hombres deviene en una lucha permanente: un vecino abre una ventana en su muro en virtud de su derecho absoluto de propiedad, mas el otro vecino la hace cerrar en virtud de su derecho de exclusión, que es

tan absoluto como el anterior. Esta guerra civil de todos contra todos tornaría imposible la vida en común. Por ello, el derecho de uno debe ser limitado por el derecho del otro, de modo que el propietario del muro tiene la facultad de practicar aberturas, porque sin ellas las casas se tornarían inhabitables en las grandes ciudades, pues no todas tienen patio o jardín. Pero estas aberturas deben estar construidas de manera de no incomodar demasiado al vecino: una cierta distancia deberá ser observada para conciliar el derecho de un vecino de ver con el derecho del otro de no ser visto.

5. — Las vistas no se hallan aprehendidas dentro del marco legal impuesto por el artículo 2654 del Código Civil ni son susceptibles de generar las consecuencias que tratan los artículos 2656 y 2657. La medianería o la privacidad del muro divisorio entre las dos propiedades no juegan ningún papel respecto del régimen de las vistas.

6. — La violación de las normas que consagran el régimen de luces y vistas guarda relación con un derecho constitucional, tal vez implícito, el derecho del ciudadano a la tranquilidad, a su incolumidad, a no ser turbado y, por ello, a vivir libre de aquello con que sus conciudadanos lo puedan agredir en su persona o en sus bienes. Las prohibiciones de que se abran ventanas, balcones o voladizos a menos de tres metros de la línea divisoria de los inmuebles tutela la intimidad, evitando la penetración, atisbo y vistas indiscretas sobre el vecino.

7. — El derecho objetivo considera que un interés debe prevalecer con relación

a otro que se le contrapone. Entonces decide sacrificar a este último en aras del primero –criterio de la preferencia–; otras veces entiende que es más justo que resulten tutelados los dos intereses en pugna –criterio de la conciliación–.

**8.** — En materia de propiedad horizontal, cuando se han violado algunas de las prohibiciones legales o reglamentarias, si bien la sanción que corresponde aplicar al infractor es la demolición de las obras, hasta los autores que han defendido a ultranza el criterio absoluto arriban a la conclusión de que en ese derecho real el asunto no es tan lineal como podría surgir de la simple aplicación de las normas del dominio y condominio. En efecto, juegan otros principios, de modo que, si bien sería procedente ordenar la demolición de la obra realizada en contra de la prohibición legal, la equidad y a veces la poca entidad de la obra que a nadie perjudica, aunque beneficie a uno solo, autoriza a mantener lo hecho.

**9.** — El principio constitucional de la reparación integral no justifica que sean sorteadas explícitas normas procesales que determinan el preciso alcance de la competencia apelada y que hacen a la tutela de la defensa en juicio.

**10.** — Si en la demanda se petitionó en forma definitiva las sumas allí consignadas, sin subordinarlas a lo que en más o en menos resulte de la prueba, el tribunal no puede superar ese límite cuantitativo.

**11.** — Debe tenerse en cuenta la facilidad de introducir una reserva estimativa en la demanda –permite no exagerar los montos iniciales y sortea el riesgo de que se

otorgue menos que lo justo– y, además, la eventualidad de subsanar después el silencio en la fórmula, cuando la propia índole del daño –difuso, mutable, no traducible en dinero– evidencia que la omisión deriva de una inadvertencia puramente material. Resguardado por ese elenco de posibilidades, el actor soporta la carga de definir el objeto de la reclamación como provisional o bien inalterable, y la sentencia no puede redimensionar la indemnización fuera de los diques colocados por el propio interesado.

**12.** — Para estimar pecuniariamente la reparación del daño moral, falta toda unidad de medida, pues los bienes espirituales no son mensurables en dinero. Sin embargo, al reconocerse una indemnización por este concepto, no se pone un precio al dolor o a los sentimientos, sino que se trata de suministrar una compensación a quien ha sido injustamente herido en sus afecciones íntimas.

**13.** — La determinación del daño moral no se halla sujeta a parámetros objetivos, pues las aflicciones se producen en el ámbito espiritual de la víctima, por lo que su valoración debe efectuarse según la cautelosa discrecionalidad del juzgador ceñido a considerar la situación personal de aquélla.

**14.** — Tanto la apertura de las ventanas como el cerramiento produjeron lesión a los intereses no patrimoniales de los accionantes, en la medida en que impidieron o dificultaron en gran medida el uso y goce de la terraza que los actores dedicaban a su legítimo esparcimiento. Se trata, pues, de un daño moral indirecto debido a la lesión de un interés no patri-

monial, como consecuencia del ataque a un bien patrimonial.

**15.** — Si el actor omitió la carga de reclamar los intereses en forma clara y expresa, conforme lo preceptuado por el artículo 330, incisos 3, 4 y 6, del Código Procesal, las consecuencias de este incumplimiento solo deben ser soportadas por él, ya que la exigencia de designar la cosa objeto de la reclamación con toda exactitud es una carga que rige también para los intereses, pues la inclusión del tema en la relación procesal exige una expresa manifestación de voluntad. Por ello, la inclusión en la condena del pago de intereses solo es factible si se formuló una petición expresa en la demanda en ese sentido.

**16.** — No corresponde adicionar intereses al capital de condena si el actor, al interponer la demanda, no efectuó reclamo alguno respecto de dicho concepto, pues la sentencia en materia civil no puede exceder el alcance de las pretensiones oportunamente planteadas por las partes; extremo que veda, asimismo, el principio de congruencia, que entronca directamente con la garantía constitucional de la defensa en juicio.

**17.** — El espacio invadido no es vital para el funcionamiento del consorcio, y la demolición pretendida, que implica destrucción de valores económicos, no guarda proporción con los intereses lesionados; resultaría abusiva la intención de lograr la demolición, pues, no obstante la antijuridicidad de los actos del innovador y el interés personal que lo haya impulsado a ejecutarlos, la solución extrema de la demolición no es razonable cuando los intereses lesionados son mínimos frente al perjuicio que ocasionaría al infractor la demolición de la obra y, sobre todo, por la inútil destrucción de valores económicos que esa medida traería aparejada.

**18.** — La pérdida de valores se configuraría tanto si se ordenara la demolición de la obra, que cuenta ahora con un plano registrado, como si se deja la construcción en el estado en que se halla, pues está demostrada la significativa disminución del precio de la propiedad del actor, debido a la mentada obra con la vista invasora, y, además, no se suprimiría la afectación de la intimidad. (Del voto en disidencia parcial del doctor Carranza Casares). H. N. C.