

Consortio De Propietarios Uso Exclusivo De Espacios Comunes Reglamento De Copropiedad Y Administracion Asamblea De Copropietarios

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Consortio de propietarios. Uso exclusivo de espacios comunes. Reglamento de copropiedad y administración. Asamblea de copropietarios Se rechaza la demanda interpuesta por el propietario de una unidad funcional a quien el órgano disciplinario consorcial multó por colocar plantas en un espacio común y entorpecer así el tránsito peatonal. En ese sentido, y al hacer la cuestión a todos los comuneros, se los insta a celebrar la correspondiente asamblea a los fines de que todos puedan ser oídos y que se sienta un criterio definitivo -debidamente fundado- respecto de todos y cada uno de los sectores.

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 23 días del mes de marzo del año dos mil diecisiete, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala I de la Cámara Civil, para conocer de los recursos interpuestos en los autos: FERNANDEZ Carlos Alberto c/ CLUB DE CAMPO LA MARTONA s/ cumplimiento de reglamento de copropiedad respecto de la sentencia corriente a fs. 461/463 de estos autos, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dras. UBIEDO, CASTRO y GUIADO. Sobre la cuestión propuesta la Dra. UBIEDO dijo: I) Contra la sentencia de fs. 461/ 463 que rechazara -con costas- la demanda deducida por Carlos Alberto Fernández contra el consorcio de propietarios Club de Campo La Martona, apela el actor quien expresó agravios a fs. 473/474, los que fueron contestados a fs. 476/478. El demandante en su calidad de integrante del consorcio demandado pretende se revoque la decisión del Consejo de Ética, Convivencia y Disciplina que le impusiera -bajo apercibimiento de multa- el retiro de plantas que colocó en un sector de carácter común sito en el lateral de su UF 833, que a la vez linda con la unidad 834. Expresa que al adquirir el lote y comenzar la edificación de su casa solicitó autorización para entubar el sector ya que se trataba de un zanjón de desagüe de aguas pluviales, siéndole autorizada la obra y su mantenimiento. Una vez terminados los trabajos el lugar empezó a ser utilizado libremente para el tránsito peatonal pese a no estar previsto como sendero ni vereda sino sólo como zona de desagüe. Ante la denuncia de un vecino por supuesta invasión de ese espacio común se labraron actuaciones que merecieron la resolución del Consejo de Ética, Convivencia y Disciplina ordenándole el retiro de las plantas que había colocado en una zona común y que impedían el paso peatonal, sin tener en cuenta que ese uso no se encuentra previsto reglamentariamente siendo que se trata de un espacio para el escurrimiento de las aguas. Por tanto, conforme lo prevé el reglamento del consorcio recurre ante esta justicia ordinaria solicitando se revoque el decisorio de dicha Comisión. La demandada reconoce que autorizó el entubamiento del lugar pero que aprovechando esa obra el actor elevó el suelo tapando el entubamiento y plantando arbustos que han determinado que en rigor ese sector se constituya en una extensión de su porción de propiedad, haciendo del sector un exclusivo siendo que se trata de espacio común. Que ante la denuncia de un copropietario se dispuso la intervención del referido Consejo interno quien emitiera la resolución que se ataca. Sostiene que siendo el lugar de uso común y visto que el propio actor hizo referencia en la nota de pedido de autorización para el entubamiento al hecho de que existía riesgo por el habitual desplazamiento de niños resulta fuera de toda duda que es y era lugar de tránsito. La sentencia recurrida arribó a la conclusión de que el conflicto encuentra debida respuesta en la conducta del actor quien contraría sus propios actos ya que por un lado insiste en que ese espacio no está establecido como de tránsito pero reconoció en su pedido de autorización para efectuar el entubamiento que el lugar carece de seguridad por el habitual desplazamiento de niños, dando así cuenta de que es utilizado como paso. En sus agravios el actor insiste en su postura reprochando que el rechazo de la demanda se fundamente en la teoría de los actos propios efectuados. Alega que en base a ella el magistrado da por cierto que ha reconocido que el lugar siempre fue utilizado como paso de peatones, lo que en manera alguna ha reconocido, máxime si precisamente siempre fue una zanja. Agrega que nunca se hubiera hecho cargo del mantenimiento del sector de haber sido lugar de tránsito y que sólo ha intentado mantener adecuadamente un sector común conforme su destino habitual, sin pretender generar un elemento perturbador para su tranquilidad. Al contestar los agravios el ente demandado pide se declare desierto el recurso por no contar con los mínimos fundamentos que lo tornen apto a los fines pretendidos por el quejoso. Asimismo insiste en que el propio interesado ha aceptado que por el lugar circulaban personas y que la cuestión sometida a decisión pasa por determinar si el recurrente respetó la normativa al efectuar el entubamiento del sector e instalar allí plantas que impiden el tránsito peatonal, invadiendo el espacio común. II) Contrariamente a lo sostenido por el ente demandado, no puede afirmarse que el recurso se encuentre desierto en los términos del art. 266 del CPCCN pues si bien se reiteran fundamentos vertidos en la demanda ellas hacen precisamente a los actos del recurrente y sus motivaciones, lo que no ha sido atendido por el a quo no obstante resultar de interés a los fines de la solución del entuerto. En consecuencia, propicio se rechace

la pretendida deserción del recurso. III) Antes de adentrarme en el análisis de los agravios he de volcar una serie de premisas que deben tenerse especialmente en cuenta al analizar casos como el de autos ya que aún cuando han de ser ampliamente conocidas por los profesionales que intervienen patrocinando a las partes, deben ser explicitadas con miras a que quienes resultan ser en definitiva los protagonistas de los hechos que generaran el conflicto puedan, en función de su capacidad de entendimiento, aceptar el razonamiento y criterio que ha de sustentar mi voto y la decisión que habré de proponer. Visto la fecha en que se dieran los hechos, y conforme lo establecido por el art. 7 del Código Civil y Comercial de la Nación Ley 29996, son de aplicación las disposiciones emergentes de la ley 13512 y del Código Civil Ley 340. Esta normativa y la construcción jurisprudencial generada a lo largo del tiempo, constituyen un andamiaje legal, doctrinario y jurisprudencial con cuya aplicación se busca mantener un estado de convivencia pacífica, ordenada y armoniosa en la vida de un consorcio, haciendo valer el derecho de cada uno pero contemplando a su vez el interés general de los copropietarios y usuarios de las distintas unidades. No obstante ello, los conflictos subsisten, muchas veces producto de la infranqueable y pertinaz postura de unos u otros, dando lugar a situaciones insuperables por causas que bien pudieron solucionarse en forma pacífica entre quienes las protagonizaran, sin llegar a situaciones cuasi extremas como es el caso de autos. Al constituirse un consorcio de propietarios se redacta e inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble un reglamento (conf. art. 9 ley 13512) el que es ley a la que se somete todo aquel que integra el consorcio como propietario titular de dominio de una Unidad Funcional quedando así aunada la voluntad de todos los integrantes. Por tanto, frente a controversias generadas entre los comuneros o entre estos y la administración u órganos auxiliares - llámense consejos o comisiones internas- será el estatuto el que determinará la vía de solución, recurriéndose en caso contrario, a los mecanismos que la ley de fondo determine al efecto. IV) Sentado lo expuesto paso a considerar los agravios del recurrente y adelanto que en el caso ambas partes han soslayado disposiciones estatutarias a las que debieron someterse. El actor reprocha que el Consejo de Ética, Convivencia y Disciplina le haya impuesto el retiro de las plantas que había colocado en el espacio común lindante con el lateral de su propiedad y que lo separa de la UF 834. Sostuvo que tal decisión no es ajustada ni a los hechos ni al derecho aplicable al caso ya que dicho órgano disciplinario fundamentó su criterio en la circunstancia de que se colocaron las plantas en un espacio común entorpeciendo el tránsito peatonal, siendo que la zona en manera alguna es para el uso de peatones. En lo relativo a la justeza de los agravios relativos a la imposición de retirar lo plantado queda de toda duda que el Consejo de Ética, Convivencia y Disciplina tuvo en cuenta que se trata de un espacio común. Por tanto la instalación de plantas no puede estar sometida a la voluntad de un consorcista mas allá del hecho de que -según dice- se le habría impuesto el mantenimiento del sector. Por otra parte, conforme lo señalara el perito a fs. 434 vta., la plantación ha sido retirada por lo que deviene en abstracto decidir si deben o no retirarse las especies que la conformaban. V. Ahora bien, conforme los términos en que se encuentra trabada la litis, queda fuera de toda duda que el conflicto encuentra su génesis en la distinta interpretación que hacen las partes en cuanto al tránsito de peatones por ese espacio común y en este sentido desde ya adelanto que la cuestión no puede ser atendida por este Tribunal que integro, lo que así habré de propiciar. Es que en la decisión atacada, al argumentarse que las plantas impiden el paso de peatones, se da por cierto que el lugar es apto para tal destino. Más allá de que no comparto el criterio del magistrado sentenciante en cuanto aplica la teoría de los propios actos, ya que la nota en virtud de la cual pidiera autorización, en manera alguna constituye una manifestación de voluntad o consentimiento del paso de peatones, este aspecto del conflicto excede el marco de competencia de la justicia ordinaria y no es dable arribar a una conclusión al respecto. En efecto, dados los términos en que quedara trabada la litis, la cuestión hace a todos los comuneros pues se discute lo tocante al uso de un sector común y además existen en todo el predio del consorcio otras manzanas del barrio que cuentan con zona de desagüe de agua pluvial, por lo que es necesario que quede claramente determinado un criterio definitivo, debidamente fundado, respecto de todos y cada uno de esos sectores, con miras a evitar sentar precedente o resolución judicial sobre un solo sector de iguales o similares características de uso. Y a tal efecto resulta fuera de toda duda que todos los integrantes del consorcio deben ser oídos y decidir en la Asamblea respectiva lo que corresponda al respecto. A su vez el propio Reglamento de copropiedad y administración establece en su artículo vigésimo primero -apartado primero- que ante cualquier divergencia insuperable con alguno de los copropietarios, el Administrador deberá convocar a Asamblea Extraordinaria con la anticipación debida. En suma, todo lo que hace al uso y destino de un sector común, afecta a todos los comuneros por lo que, dadas las particularidades y tenor del tema en controversia, así deberá procederse. En consecuencia propicio se rechaza la demanda, sin perjuicio de lo cual y atendiendo a las particularidades del caso propongo que las costas en ambas instancias se impongan en un 80 % al actor y un 20 % a la demandada, atento la forma en que se resuelve. (arts. 68 y 71 del ordenamiento de forma). Regulados que sean los honorarios en la instancia de grado serán determinados los de la Alzada, no sin dejar de señalar que la determinación de los emolumentos se ha diferido para cuando ?obre en autos liquidación definitiva? no obstante que en autos no se ha reclamado el cumplimiento de obligación de pago que conlleve a practicar liquidación. Por razones análogas, los Dras. CASTRO y GUIADO adhieren al voto que antecede. Con lo que terminó el acto. Se deja constancia de que la publicación de la presente sentencia se

encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Informática Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N..- MARIA LAURA RAGONI Secretaria Buenos Aires, 23 de marzo de 2017. Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve: 1° Confirmar la sentencia de fs. 461/463; 2) Imponer las costas en ambas instancias en un 80 % al actor y en un 20 % a la demandada (arts. 68 y 71 del ordenamiento de forma); 3) Diferir la regulación de honorarios para una vez que se practiquen los de primera instancia. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

PAOLA M. GUIADO PATRICIA E. CASTRO CARMEN N. UBIEDO

017676E