

Propiedad Horizontal Demolicion De Obras Aprobacion De Obras Modificacion Del Reglamento De Copropiedad

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Propiedad horizontal. Demolición de obras. Aprobación de obras. Modificación del Reglamento de Copropiedad

Se confirma la sentencia apelada y se rechaza la pretensión de demoler las construcciones advertidas en un bien inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal, por no afectar la unidad de la actora en cuanto a asoleamiento y ventilación, ni perjudicar significativamente su propiedad. Sin embargo, se dispone para tales casos la necesidad de obtener del Estado local la aprobación de las obras y las modificaciones pertinentes del Reglamento de Copropiedad. Buenos Aires, a los 03 días del mes de marzo de 2017, reunidas las Señoras Jueces de la Sala ?J? de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. A fin de pronunciarse en los autos caratulados: ?ARCE MARIA PATRICIA c/ NOGUEIRA SILVIA ELENA Y OTROS/CUMPLIMIENTO DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD? La Dra. Beatriz A. Verón dijo: La sentencia de la anterior instancia (fs.268/278), desestimó la excepción de falta de legitimación activa para obrar deducida por la demandada e hizo parcialmente lugar a la demanda en la medida que surge del considerando V y desestimó las demás pretensiones esgrimidas. La actora apela y expresa agravios a fs. 345/348vta., los cuales fueron contestados por la parte demandada a fs. 351/352 vta. 1.- Los reproches se basan en que la juez de grado efectuó una errónea e incompleta interpretación del informe pericial que fue impugnado. Así refiere que del punto IV del fallo, se desprende el agregado de: 1) ampliación de cocina cubriendo una galería, 2) construcción de lavadero/baño en 1er. Piso, construcción de escalera externa, 3) construcción de habitación, hall y un quincho sobre el 1er. Piso, construcción de escalera interna, por tanto -sostiene- las obras nuevas adicionadas antirreglamentariamente incrementa la superficie de la unidad de la demandada a 48,77m2 más las escaleras, que no pueden reducirse a mejoras. Así invoca el art. 7° de la ley 13.512 y expone que la actora no dio su consentimiento para las obras, remarcando el abuso de derecho de la demandada que construyó obras que incrementaron un tercio sus partes propias y critica la consideración de la a quo que la obra no causa perjuicio a otros, aspecto no contemplado por la norma aludida. Remarca que fue afectada la vista, la pintura del frente, refiere también, a la indicación del experto que es imprescindible la verificación de cálculo y un análisis de las modificaciones introducidas por un calculista, por ello, reprocha que no se ordene volver las cosas a su estado original, e incorpora el argumento que las obras realizadas podrían ser una mejora para la unidad de la demandada pero no para el Consorcio. Concluye, solicitando la revocación de la sentencia y se haga lugar a lo peticionado en el escrito inicial, tanto en lo referente a la destrucción de lo arbitrariamente construido como en lo necesario para volver el frente del edificio al estado anterior de las obras cuestionadas. 2.- Antes de avanzar, debo dejar en claro, que analizaré las argumentaciones de las partes, conducentes y relevantes para decidir el caso, como así también, ponderaré las pruebas que estime apropiadas para tal fin (CSJN, Fallos. 258:304, 262:222, 265:301, 272:225, 274:113, 278:271; 291:390, 305:537, 307:1121, entre otros y remarcado por destacada doctrina: Fassi, S.-Yáñez, C. ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado?, t.1, pág. 825; Fenochietto, C.-Arazi, R. ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado? T.1, pág. 620; Aragonese Alonso ?Proceso y Derecho Procesal?, Aguilar, Madrid, 1960, pág. 971, párrafo 1527; Calamandrei, P. ?La génesis lógica de la sentencia civil?, en ?Estudios sobre el proceso civil?, págs. 369 y ss.). Analizaré los elementos probatorios arrojados a la luz del principio de la sana crítica, los que sirven para ilustrar al órgano jurisdiccional acerca del significado de los hechos individuales que importan al proceso, saber cuáles se han producido, qué consecuencias jurídicas derivan de ellos y arribar así a la decisión final acerca de tales fundamentos. Las reglas de la sana crítica son reglas del correcto entendimiento humano: contingentes y variables con relación a la experiencia del tiempo y del lugar; pero estables y permanentes en cuanto a los principios lógicos en que debe apoyarse la sentencia (Couture, Eduardo, JA 71-80 y ss.). Tales principios deben, además, adecuarse con las circunstancias de hecho y del derecho del caso y con las máximas de la experiencia que, al decir de Kisch, es el conocimiento que tiene el juez de la vida y de las personas, se caracteriza como el conjunto de las reglas del correcto entendimiento humano, en que a la vez intervienen los principios de la lógica con los derivados de la experiencia judicial (aut. cit., ?Elementos de Derecho Procesal Civil?, trad. de L. Prieto Castro, 1° ed., Madrid, pág. 189; Lafaille, H.- Bueros, Alberto, Mayo, Jorge, ?Derecho Civil-Contratos? ed. La Ley- Ediar, T.I, pág. 426). En lo atinente a las relaciones de vecindad, ya Vélez Sarsfield habría previsto restricciones que influyeron en el carácter absoluto del dominio, porque en sus soluciones se tiene en cuenta una finalidad de convivencia, de respeto del derecho del vecino, el progreso y la tolerancia (Iñiguez, Marcelo ?Limitaciones por la vecindad?, ?Revista de Derecho de Daños?2005-2 ?Relaciones de vecindad? pág. 153). El thema decidendum, se encuentra en el conflicto entre la libertad de comportamientos derivados de usar y gozar un derecho de propiedad, en

autos enmarcados en límites más estrechos que emanan del régimen de propiedad horizontal al que se añade otro criterio que coloca a tales derechos o facultades en ?función social? y busca por ese camino una convivencia pacífica, civilizada y digna (esta Sala, Expte, n°13.379/2006, ?Consortio de Propietarios Calle Junín 1562/64 c/ Budelli, Silvia Beatriz y otro s/ cumplimiento de Reglamento de Copropiedad?, del 17/12/2009). La situación de autos impone la ponderación de todas las circunstancias para alcanzar una decisión que se ajuste a derecho y que no altere el delicado equilibrio entre los derechos indicados, el ?juez ha de establecer el balance económico de los intereses en juego y combinarlos con el interés público? (Spota, Alberto G. ?Tratado de Derecho Civil-Parte General?, vol. I, págs. 345 y ss. Depalma, 1947). Comparto, en este caso, la solución alcanzada por la juez de grado. Efectivamente hay construcciones. Tengo en cuenta la experticia practicada a fs. 201/204, la contestación de fs. 231/vta., que valoro en los términos del art. 477 del rito y las impugnaciones vertidas a fs. 226/227 que no minimizo, pero no alcanzan a conmover el estudio al cual referiré y tomaré como base para alcanzar solución a este entuerto. No soslayo, que en casos similares esta Excma. Cámara ha resuelto que no hay constricción a probar un perjuicio real para promover la acción tendiente a obtener la demolición de lo construido en infracción a la prohibición de edificar, o de toda otra pretensión que haga valer en resguardo de la observancia de las normas legales y reglamentarias establecidas para preservar la estabilidad, salubridad, seguridad o estética del edificio, su óptimo aprovechamiento común y la armónica convivencia. Sin que las faltas cometidas por uno de los copropietarios -agrego las relatadas por la actora de antigua data:fs.46 vta. in fine, fs.48- pueda compensarse con las de los otros (Sala F, Expte. n°116.658/2002.?Consortio de Propietarios José Mármol 46/50/52 c/ Lo Russo, D.R. y otro s/ Cumplimiento de Reglamento de Copropiedad? con erudito primer voto del Dr. Zannoni del 2/10/2007; Highton, Elena I.?Propiedad horizontal y prehorizontalidad?, pág.258, ed. Hammurabi). Si bien, obtengo de la experticia que fueron realizadas las construcciones referenciadas en el punto 1 (fs.201/202, pto.1) e indicadas en el escrito de demanda interpuesto en mayo de 2012, no pudo constatar la situación preexistente del Edificio cuando refiere al frente (fs.202, pto.4), esas construcciones no afectan a la unidad de la actora en cuanto a soleamiento, ventilación, la ampliación de la demandada no perjudica significativamente la propiedad de la actora (fs.202/203, ptos.1 y 2, fs.231vta.pto.8), limita la vista hacia las copas de los árboles de la calle Mendoza (fs.231vta., pto6) y también indica que la unidad de la actora fue ampliada respecto a los planos de mensura y los detalla (fs.204, pto.7) Es posible una alternativa intermedia que no impone demoler, y se ha tenido en cuenta que las infracciones comprobadas a la ley y al reglamento de copropiedad, se pueden subsanar si los demandados obtienen del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires la aprobación de las obras y en consecuencia se dispone la modificación del Reglamento a fin de hacer concordar los planos y los porcentuales de la unidad a lo construido (CNCiv. Sala ?C?, L.347.297 ?Consortio Río de Janeiro 309/11 c/Maroñal, Esteban? del 4/7/2003). De tal manera y ajustadamente, así resuelve la Juez de la anterior instancia. Es por ello, propongo, confirmar la sentencia recurrida en todos sus extremos. Por estas consideraciones, propicio: a) Confirmar la sentencia de grado en todo lo decidido. b) Por las particularidades del caso, y entender, que la apelante pudo considerarse con derecho al planteo efectuado, las costas de la alzada se imponen el orden causado (art.68, 2ª. Parte del Código Procesal). La Dra. Marta del Rosario Mattera adhiere al voto precedente.- Con lo que terminó el acto, firmando las Señoras Vocales por ante mí que doy fe.- Se deja constancia que la Dra. Zulema Wilde no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (art. 109 del R.J.N.) Buenos Aires, marzo ... de 2017.- Y VISTOS: Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcrito el Tribunal RESUELVE: a) Confirmar la sentencia de grado en todo lo decidido. b) Por las particularidades del caso, y entender, que la apelante pudo considerarse con derecho al planteo efectuado, las costas de la alzada se imponen el orden causado (art.68, 2ª. Parte del Código Procesal). c) Difiérase la regulación de los honorarios para su oportunidad.- Se deja constancia que la Dra. Zulema Wilde no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (art. 109 del R.J.N.) Regístrese, notifíquese y comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/13 art. 4°) y oportunamente devuélvase.-

018250E