

Modificación Del Reglamento De Copropiedad Construcción De Obra Rectificación De Planos Diferencia De Expensas

JURISPRUDENCIA

Modificación del reglamento de copropiedad. Construcción de obra.

Rectificación de planos. Diferencia de expensas

En el marco de un juicio por daños y perjuicios derivados de la propiedad horizontal, se confirma parcialmente la demanda en lo que concierne a la modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración en relación con los porcentuales-derivados-de la obra construida-en cierta unidad como así también la rectificación de los planos a cargo del demandado y el pago de la diferencia de expensas resultante de la adecuación que dispone. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 4 días del mes de abril del año dos mil dieciocho, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala ?I? de la Cámara Civil, para conocer de los recursos interpuestos en los autos: ?Cons. Prop. Jaramillo .../.../.../... CABA c/ Barrera, Marcelo Enrique s/ daños y perjuicios derivados de la propiedad horizontal? respecto de la sentencia corriente a fs. 115/123 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: Dres. GUIADO, CASTRO y POSSE SAGUIER. Sobre la cuestión propuesta la Dra. GUIADO dijo: I. La sentencia dictada a fs. 115/123 admitió parcialmente la demanda en lo que concierne a la modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración en relación con los porcentuales derivados de la obra construida en la Unidad Complementaria III, ubicada en el 9no piso, como así también la rectificación de los planos a cargo del demandado y el pago de la diferencia de expensas resultante de la adecuación que dispone, con costas en el orden causado. Contra la misma se alza la actora quien expresó agravios a fs. 131/2 habiendo sido contestado a fs. 134/9 el pertinente traslado conferido. El hecho que motivó la presente tuvo lugar ante el pedido efectuado por el consorcio de Propietarios de la calle Jaramillo .../ .../ ...de esta ciudad, de demolición de la construcción no autorizada y contraria al reglamento que realizara el demandado en su calidad de propietario de la unidad 37 del octavo piso depto. B, como así también en subsidio la modificación del mismo con cambios de porcentuales, la rectificación de los planos y el pago de las diferencias más costas. El Sr magistrado luego de encuadrar jurídicamente la cuestión y realizar un pormenorizado, exhaustivo y profundo análisis sobre el tema debatido, resolvió rechazar el pedido de demolición por considerarlo abusivo atento a que la construcción no altera la estructura, no provoca los perjuicios pretendidos, ni modifica la fachada del edificio -además de que se encuentra finalizada. En cambio consideró que sí correspondía que se procediera a la modificación del reglamento con cambios de porcentuales, la rectificación de los planos y el pago de la diferencia de expensas hasta la interposición de la demanda. Así hizo cargar al demandado con las costas que ello conlleva y la diferencia de las expensas aludidas. Desde ya puedo adelantar mi opinión en el sentido que no recibirá acogida la queja vertida por la actora respecto a la falta de oposición de su parte señalada por el magistrado con relación a la construcción efectuada por el demandado. Es que la sola intimación que da cuenta la constancia obrante a fs. 9 con fecha 12 de septiembre de 2013 no puede otorgársele la envergadura que se pretende a los fines de manifestar una enérgica oposición. Menos aún si desde dicha fecha hasta el 5 de abril de 2016 ningún otro acto se menciona en la expresión de agravios a tal fin. En razón de ello y considerando que efectivamente no existió una oposición sostenida es que el agravio será desestimado. Al igual conclusión arribaré con relación al siguiente queja, pues contrariamente a lo sostenido por recurrente no advierto que haya existido una inadecuada valoración de la prueba pericial. Del informe aludido (ver fs. 84/5) surge con meridiana claridad que en el área correspondiente a la unidad complementaria III se construyeron dos habitaciones un baño y un pasillo, y que la misma no compromete la seguridad de la estructura. La calificación por parte del experto sobre la obra como contraria al reglamento por establecerse allí un destino como terraza, debe ser entendida integralmente con las demás constancias de la causa, consistentes no solo en la falta del oposición oportuna y sostenida de la actora, sino en que aquéllas ya finalizadas no alteran la estructura ni ponen en peligro la seguridad del edificio. No puede tampoco ser soslayado que casi tres años después se resuelva por asamblea exponer el conflicto judicialmente. Ello me lleva a compartir la interpretación efectuada por el colega de la instancia anterior en el sentido que en el contexto descripto la demolición aparece como una pretensión abusiva por parte del consorcio. A poco que se repare que tampoco acreditó fehacientemente los problemas o conflictos de convivencia a los que hace referencia y menos aún la existencia de otros pedidos de cerramientos similares. Parece una apreciación más que nada subjetiva las dificultades que pudieran presentarse para la compra o venta de las unidades del edificio mientras dure la modificación del reglamento, si no se acompaña el mínimo respaldo de tal exposición. Tampoco admitiré el agravio respecto del pago de las diferencias de las expensas, en tanto de la demanda surge que fueron solicitadas desde la construcción hasta la interposición de la demanda (ver fs. 84 in fine), no pudiendo advertirse que el magistrado hubiera dispuesto otra cosa. Respecto de los intereses éstos no formaron parte del reclamo en la

demanda. En este aspecto esta Sala tuvo oportunidad de expedirse (ver expte nro 31424/2003 autos ?Mitjanis Sofia c/ Swiss Medical s/ amparo?) en el sentido que el estudio de este t3pico remite al alcance del principio de congruencia que recogen los arts. 34 inc 4 y 163 inc. 6 del C3digo Procesal, que impone al juzgador pronunciarse de conformidad con las pretensiones deducidas en el proceso a fin de preservar la garant3a constitucional de la defensa en juicio. Ese principio en la misma l3nea que el dispositivo asegura el se1or3o de las partes sobre el proceso, de manera que son ellas quienes determinan de modo exclusivo el tema decidendum y con ello fijan el alcance y contenido de la tutela jur3dica incurriendo en incongruencia el juez que al fallar se aparte de las cuestiones incluidas en la pretensi3n del actor y en la oposici3n del demandado (conf. Peyrano Jorge ?El proceso civil. Principios y fundamentos? ed. Astrea pag 64, Palacio Lino E T I op. Cit. Pag 258 punto 49E). Desde esta perspectiva resulta dirimente el hecho de que los accesorios no fueron solicitados en el escrito de postulaci3n, ni siquiera se los pidi3 en planteo subsidiario. En merito a ello no podr3 ser admitida la petici3n de que se trata. Finalmente el agravio respecto de las costas tambi3n ser3 desestimado pues entiendo que dadas las particularidades del caso como as3 el vencimiento parcial y mutuo de las pretensiones aconsejan que las mismas sean soportadas en el orden causado. No advierto elemento objetivo alguno que permita suponer que la recurrente ostente la calidad de vencedora en el pleito. En concordancia si mi criterio es compartido voto porque se confirme la sentencia apelada en todo lo que manda decide y fuera materia de agravios, con costas de Alzada a cargo de la recurrente perdidosa (art. 68 del ritual). Por razones an3logas, los DRES. CASTRO y POSSE SAGUIER adhieren al voto que antecede. Con lo que termin3 el acto. Se deja constancia de que la publicaci3n de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164 2º p3rrafo del C3digo Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual ser3 remitida al Centro de Inform3tica 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, 4 de abril de 2018.- Por lo que resulta de la votaci3n sobre la que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve: 1º) Confirmar la sentencia apelada en todo lo que manda decide y fuera materia de agravios y 2º) imponer las costas de Alzada a la recurrente perdidosa (art. 68 del ritual). Reg3strase, notif3quese y devu3lvase.- PAOLA M. GUIADO PATRICIA E. CASTRO FERNANDO POSSE SAGUIER 028772E