

Nulidad De Asambleas Locacion De Espacios Comunes

JURISPRUDENCIA

Nulidad de asambleas. Locación de espacios comunes

En el

marco de un juicio por daños y perjuicios, se confirma la sentencia que resolvió rechazar la excepción de prescripción opuesta por el consorcio demandado y que hizo lugar a la demanda promovida, decretando la nulidad de las decisiones adoptadas en ciertas asambleas, en tanto destinan a locación los espacios comunes del subsuelo y primer piso. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 07 días del mes de Marzo de dos mil diecinueve, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excm. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala "B", para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: "Barutta, Ricardo Jose y Otro c/ Consorcio de Prop. Calle Monseñor Magliano 3041/3047 y Otro s/ daños y perjuicios" respecto de la sentencia de fs. 646/653, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden Señores Jueces Doctores: CLAUDIO RAMOS FEIJOO - ROBERTO PARRILLI - OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE -. A la cuestión planteada el Dr. Claudio Ramos Feijóo, dijo: I. La sentencia de fs. 646/653 resolvió: a) rechazar la excepción de prescripción opuesta por el Consorcio demandado a f. 156 apartado "IV", con costas; y, b) hacer lugar a la demanda promovida, decretando la nulidad de las decisiones adoptadas en las asambleas del 17 de noviembre de 2005 y 27 de noviembre de 2007, en tanto destinan a locación los espacios comunes del subsuelo y primer piso. Con costas a la demandada vencida. II. Contra el referido pronunciamiento de primera instancia interpuso recurso de apelación la demandada (v. f. 663/vta.), el que fue concedido libremente a f. 664. III. La recurrente fundó su recurso a fs. 675/680. En primer término, se agravó por considerar que la sentencia de grado se equivoca en lo fáctico y también en el derecho que aplica, al declarar la nulidad de las decisiones adoptadas en las asambleas respecto de la locación los espacios comunes del subsuelo y primer piso. Adujo que, para la validez de lo decidido, no se requería unanimidad de copropietarios ni que la mayoría a admitirse sea la de dos tercios. Esto, ya que no se modificó ni se agregó obra alguna, sino que -por el contrario-se cumplió con lo establecido en el artículo tercero del reglamento de copropiedad modificado el 31/05/2000. Recordó que dicha cláusula establece, con el fin de ayudar a solventar los gastos comunes del edificio y de gestión, que "podrán destinarse sectores comunes de la Planta Baja a definir por el Consejo de Administración, para locarse con destino a consultorios médicos, debiéndose ingresar su renta al Consorcio" y para su aplicación únicamente exige que la mayoría sea la simple o absoluta. En este sentido, argumentó que hasta en la hipótesis de requerirse la mayoría calificada, dicho requisito se encuentra debidamente cumplido. Ello así, ya que "...el acta no indica que hubieron, además de los votos negativos, votos de otras características. Tampoco consta que los votantes por la negativa hubieran requerido que los otros votos constaran como positivos o abstenciones. Lo cierto es que el acta expresa que la moción fue "aprobada por mayoría simple de los votos presentes"...? (v. f. 678 vta.). En segundo lugar, expresó que "...las instalaciones del primer piso no sólo no impiden su uso por los propietarios, sino que, su obviedad es de tal magnitud que basta indicar que son imprescindibles para ejercer la profesión médica..." (v. f. 679vta.) y que "...los espacios de uso común (...) a los que se accede desde el edificio por el ascensor y por las escaleras, lo mismo que al edificio desde sus automóviles (...) permiten, y no se alegó lo contrario, la libre circulación de personas y objetos 'normales', en modo alguno obstaculizan 'el derecho de uso' de los propietarios..." (v. f. 680), Por último, solicitó -en subsidio de que la sentencia sea confirmada- que las costas se impongan por su orden. III. Dicha pieza no fue contestada por la parte actora. IV. En este escenario, pasará a examinar los agravios expresados, en la inteligencia que en su estudio y análisis corresponde seguir el rumbo de la Corte Federal y de la doctrina interpretativa. De modo previo al tratamiento de los agravios, ante la inconsistencia de numerosos capítulos de la expresión de agravios, los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassí Yañez, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado, T° I, pág. 825; Fenocchiato Arazi, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado, T 1, pág. 620). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; Fallos: 274:113; 280:3201; 144:611). V. Recordemos que la presente cuestión se centra en determinar si las decisiones adoptadas en las asambleas celebradas con fecha 17 de noviembre de 2005 y 27 de noviembre de 2007, respecto de los espacios comunes del edificio, fueron realizadas conforme a derecho. Sobre el asunto, sabido es que la asamblea de copropietarios posee atribuciones para decidir los temas referidos al inmueble común, pero siempre dentro del marco impuesto por la ley y por el reglamento de copropiedad, que es el contrato que vincula a los copropietarios entre sí y que posibilita que las resoluciones sean obligatorias para todos ellos. Pero la asamblea de copropietarios no legisla y, por tanto, no puede ni considerar ni

resolver ningún tema ignorando o contrariando el ordenamiento normativo que se encuentra por encima de ella. Y en ese aspecto resulta por completo irrelevante el menor o mayor número de votos que se sumen para intentarlo (v. ORFILA, Bartolomé A., ¿Consortios?, 3ª ed. - Bs. As.: Errepar, 2011, págs. 334/335). Por eso, se ha establecido que cuando existen defectos en la faz constitutiva (relativos a la convocatoria circunstanciada y orden del día, fehacientemente notificados a los copropietarios), deliberativa (inobservancia del quórum y mayorías, o del procedimiento legal y reglamentario) o resolutive (adopción de decisiones ilegales o antirreglamentarias, o irrazonables, abusivas o arbitrarias, o ajenas a la competencia de la asamblea, o de objeto ilícito o imposible, o contrarias al orden público o a las buenas costumbres), cualquiera de los copropietarios disidentes o ausentes -si no ha consentido la resolución en forma expresa o tácita- puede requerir judicialmente se decrete su nulidad, siempre que le asista un interés serio y legítimo, traducido en un perjuicio patrimonial o moral -ya que no corresponde hacer lugar a la nulidad por la nulidad misma- (conf. MARIANI de VIDAL, Marina, ¿Propiedad Horizontal. Asambleas. Nulidad. Plazos para deducirla?, LL, 2014-B, 485). Dicho ello, cabe precisar -tal fue mencionado en el pronunciamiento de la anterior instancia- que la nulidad puede comprender la totalidad del acto asambleario o estar limitada a un determinado punto incluida en ella. En este caso la nulidad es parcial. Ahora bien, a tenor de los agravios esgrimidos por el Consorcio apelante, adelantaré que los mismos no resisten el menor análisis. El artículo 3 de la ley 13.512 dispone: ¿Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás...?. En consonancia con aquel, el artículo 2712 del Código Civil expresa que ¿cada uno de los condóminos puede usar de la totalidad de la cosa común y de sus diversas partes como de una cosa propia, bajo la condición de no hacerla servir a otros usos que aquellos a que está destinada, y de no embarazar al derecho igual de los condóminos?. Los sectores y cosas de propiedad común del edificio, se encuentran detallados en la Escritura Pública n° ... agregada a fs. 3/27 (v. específicamente, fs. 11vta./13vta.) y no resultan motivo de controversia entre las partes. De esta manera, destáquese que todos los propietarios tienen los mismos derechos sobre las cosas comunes y éstas un destino determinado por las características edilicias del inmueble y por las estipulaciones contenidas en el reglamento de propiedad. Sobre estos elementos existe un condominio de indivisión forzosa entre todos los propietarios. Por su parte, el artículo 7 de la ley 13.512 resulta claro al establecer que ¿...Toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin el consentimiento unánime de todos los propietarios?. Ante dicha prohibición, las referidas obras sólo serán autorizadas con la aprobación expresa por parte de la totalidad de los integrantes del consorcio de propietarios. Asimismo, resulta pertinente aclarar que si bien el artículo 8 de la normativa citada alude a innovaciones y mejoras que pueden ser decididas por la mayoría de los integrantes del consorcio (mitad más uno), dicha iniciativa -a diferencia de la que exige unanimidad- no está dirigida a transformar superficies comunes en propias, ni a alterar los porcentajes; sino que se limita a dotar a ciertos espacios comunes de mejoras que dotarían al inmueble de comodidades que redundarían en un mayor disfrute de dichos espacios por parte de los copropietarios. Consta en la experticia arquitectónica obrante a fs. 579/595 que la mayoría de los espacios comunes del subsuelo y primer piso se encuentran locados por el Centro Médico. Se han instalado mostradores de recepción, sillas a modo de espacio de espera, baños y hasta un establecimiento kinesiológico con elementos y aparatos para terapia física (v. fotografías agregadas a fs. 584/593), el cual -dicho sea de paso- se instaló en reemplazo de los consultorios y salas de ecografía, y no se encuentra habilitado (v. informe del Ministerio de Salud de la Prov. de Bs. As. -f. 504-). Lo referido hasta aquí, echa por tierra los argumentos del recurrente en cuanto sostiene que ¿...no se modificó ni se agregó obra alguna...? (v. f. 678) o que ¿...los espacios de uso común (...) a los que se accede (...) permiten (...) la libre circulación de personas y objetos 'normales', en modo alguno obstaculizan 'el derecho de uso' de los propietarios...? (v. f. 680). Así, la modificación del Reglamento de Copropiedad mediante una mayoría no menor a los dos tercios, a la que hace referencia el artículo 9 de la ley 13.512 únicamente abarca a las denominadas cláusulas reglamentarias, no así a las estatutarias. Por lo tanto, ninguna modificación del reglamento que afecte lo concerniente a los aspectos de la propiedad individual puede ser decidida por asamblea si no es con el voto afirmativo y unánime de la totalidad de los integrantes del consorcio de propietarios. Cabe apuntar aquí que, la mencionada circunstancia no sólo no ha acontecido en la especie en donde fueron objetadas ambas actas, sino que tampoco se consignaron en aquellas que no hubo abstenciones o, por el contrario, que todos los restantes votos fueron positivos. De esta manera, resulta completamente irrelevante si el reglamento de copropiedad o su modificación (v. fs. 28/35, Escritura Pública n° ...) estipula lo contrario; puesto que, de aplicarse, se estaría vulnerando una garantía de rango constitucional, como lo es el derecho de propiedad, consagrado en artículo 17 de la Carta Magna. En función de lo hasta aquí delineado, teniendo en cuenta que, de hacerse lugar al recurso de apelación interpuesto, se estaría restringiendo el derecho de los actores al uso de la cosa común, no habiéndose rebatido los sólidos fundamentos esgrimidos por el Magistrado que me precedió, propongo al Acuerdo que se confirme el decisorio de grado en este punto. VI. Costas. Se agravia la demandada en cuanto a la forma en que fueran impuestas las costas en la instancia de grado. Veamos. Como institución de neta raigambre procesal, las costas son el resultado objetivo de apreciaciones personales del juez, quien confrontando los sucesos desarrollados con sus resultados finales, como otras

contingencias de orden subjetivo (v.gr: la conducta observada en el curso de la litis), permiten llegar a una resolución particular que dispone, esencialmente, quien y como se retribuirán al contrario los desembolsos que debió realizar para el reconocimiento del derecho (Gozaíni, Osvaldo A., Costas Procesales -doc. y jurisprud. 2da. ed. ampliada- EDIAR, Bs. As, 1998). El art. 68 del Código Procesal consagra el criterio objetivo de la derrota, como fundamento de la imposición de las costas. Las mismas son un corolario del vencimiento y tienden a resarcir al vencedor de los gastos de justicia en que debió incurrir para obtener ante el órgano jurisdiccional, la satisfacción de su derecho. Estas deben ser reembolsadas por el vencido con prescindencia de la buena fe, de su mayor o menor razón para litigar y de todo concepto de culpa, negligencia, imprudencia o riesgo y de la malicia o temeridad de su contrario (conf., CNCiv., Sala A, E. D., 90-504; íd., Sala D, LL., 1977-A- 433; íd., Sala F, J. A., 1982-I-173; íd. Sala H, ?Arena, María c/Empresa Línea 47 S. A. s/Daños y perjuicios?, del 14/06/94). En este sentido, se ha resuelto que ellas deben ser soportadas íntegramente por la parte que dio origen al reclamo e hizo necesario acudir a la vía judicial para el reconocimiento del derecho invocado. Por lo tanto, si la demandada resultó vencida toda vez que se hizo lugar a la demanda, las costas deberán ser soportadas por la perdedora. Sin embargo, el citado artículo 68 en su segunda parte dispone que el juez podrá eximir total o parcialmente de esa responsabilidad al litigante vencido, siempre que encontrare mérito para ello, expresándolo en su pronunciamiento, bajo pena de nulidad. Este párrafo importa una sensible atenuación al principio del hecho objetivo de la derrota y acuerda a los jueces un margen de arbitrio que debe ejercerse restrictivamente y sobre la base de circunstancias cuya existencia, en cada caso, torne manifiestamente injusta la aplicación del mencionado principio (Palacio, Lino, Derecho Procesal Civil, T. III, pág. 373). A decir de Morello, Sosa y Berizonce, lo relativo a la existencia de mérito para disponer la eximición queda librado, en cada caso concreto, al prudente arbitrio judicial (auts. cites., Código Procesal..., t. II B, pág. 52). Así, no puede soslayarse que la eximición que autoriza dicha norma constituye un supuesto extraordinario y procede, en general, cuando media ?razón fundada para litigar?, expresión ésta que contempla aquellos supuestos en que, por las particularidades del caso cabe considerar que el vencido actuó sobre base de una convicción razonable acerca del hecho invocado en el litigio. Sin embargo, no se trata de la mera creencia subjetiva en orden a la razonabilidad de su pretensión, sino de la existencia de circunstancias objetivas que demuestren la concurrencia de un justificativo para eximirlo de las costas y sólo ha de disponérsela cuando existan motivos muy fundados, por la preponderancia del criterio objetivo de la derrota (conf. CNCiv., Sala E, ?Becerra de Delgado c/ Delgado s/medidas precautorias?, del 26-12-97). Por ello, la imposición de las costas decidida en la sentencia habrá de ser confirmada, de modo tal que los argumentos esgrimidos resultan insuficientes a los fines de la eximición de las costas. VII. Corolario de todo lo expuesto, propongo al Acuerdo confirmar la sentencia de grado en todo cuanto fue materia de agravio. Las costas de Alzada se imponen de igual modo que en la instancia de grado (conf. arts. 68, 163 inc. 8 y 164 del CPCCN). Así lo voto. Los Dres. Parrilli y Díaz Solimine por análogas razones a las aducidas por el Dr. Ramos Feijóo, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto: CLAUDIO RAMOS FEIJOO - ROBERTO PARRILLI - OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE- Es fiel del Acuerdo.- Buenos Aires, Marzo 07 de 2019.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se RESUELVE confirmar la sentencia de grado en todo cuanto fue materia de agravio. Las costas de Alzada se imponen de igual modo que en la instancia de grado Regístrese, notifíquese y, oportunamente publíquese (conf. Acordada 24/2013 de la CSJN). Fecha, devuélvase. Fecha de firma: 07/03/2019 Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: DR. ROBERTO PARRILLI, JUEZ DE CAMARA Firmado por: DR. OMAR LUIS DIAZ SOLIMINE, SUBROGANTE 039090E