

Prohibición De Innovar Medidas Cautelares Unidad Funcional Consorcio De Propietarios Clausura Administrativa

JURISPRUDENCIA

Prohibición de innovar. Medidas cautelares. Unidad funcional.

Consorcio de propietarios. Clausura administrativa Se confirma la decisión que desestimó la medida de no innovar
peticionada en relación con el inmueble donde se encuentra asentado el edificio y, más específicamente, una abstención para los
demandados de realizar cualquier tipo de obra en partes comunes y privativas, como así también modificaciones en el destino de las
unidades funcionales, al juzgarse que no había elementos suficientes para acceder a la pretensión cautelar ensayada. Asimismo,
resultaba decisivo que el actor requiriera la intervención del gobierno local, que derivó en una clausura administrativa. Es decir, no
se trataba solo de que ambas medidas evidentemente pudieran superponerse, sino también de que esa decisión permitía morigerar
notablemente la existencia de un peligro en la demora. Buenos Aires, 11 de febrero de 2019.- VISTOS Y

CONSIDERANDO: I. Apeló subsidiariamente el accionante la decisión de fs. 64 -mantenida a fs. 68- en la cual el juez de
primera instancia desestimó la medida de no innovar peticionada con relación a la situación existente en el inmueble sito en la Av.
Avellaneda ... de esta ciudad. Los fundamentos se incorporaron junto con la interposición del recurso (fs. 65/67) tal como lo prevé el
art. 248 del Código Procesal. II. Este proceso fue iniciado por el señor J. H. contra los señores J. S. L., J. M. K. y B. In K. y el
Consorcio de Propietarios Finca Calle Avellaneda ... con el objeto de que se disponga una prohibición de innovar con relación al
inmueble donde se encuentra asentado el edificio y más específicamente una abstención para los demandados de realizar cualquier
tipo de obra en partes comunes y privativas, como así también modificaciones en el destino de las unidades funcionales (fs. 58vta.).

Según expuso en su primera presentación, es titular de una unidad destinada a vivienda -que se encuentra alquilada- y ese sería el
único destino admitido por el reglamento de propiedad horizontal. A pesar de ello, alegó que los accionados comenzaron desde el
año 2016 con distintas modificaciones en sus departamentos sin ningún tipo de autorización y también con la realización de obras
que afectaron las partes comunes del edificio. Ello derivó en las distintas denuncias administrativas que dice haber formulado ante el
gobierno local y que habrían dado lugar a una clausura administrativa, que luego motivó su comparecencia ante el Ministerio
Público Fiscal de la Ciudad de Buenos Aires ante su presunta violación (fs. 56vta.). Frente a este escenario, adujo que hay un riesgo
real e inminente para su patrimonio, pues de proseguir las alteraciones podría verse afectado el valor de su departamento y también
la posibilidad de alquilarlo, a la vez que está en juego también la seguridad del edificio y sus habitantes. El juez de primera
instancia desestimó la medida cautelar peticionada (fs. 64). Para decidir de esa manera, tuvo en cuenta que no están reunidos los
requisitos de admisibilidad propios de la tutela requerida y que, por lo demás, ya tomó intervención por estos mismos hechos tanto el
gobierno como el ministerio público fiscal locales. III. La petición cautelar constituye una actividad preventiva que, enmarcada

en una objetiva posibilidad de frustración, riesgo o estado de peligro, a partir de la base de un razonable orden de probabilidades
acerca de la existencia del derecho que se invoca, anticipa los efectos de la decisión de fondo, ordenando la conservación o
mantenimiento del estado de cosas existente o, a veces, su innovación según sea la naturaleza de los hechos sometidos a juzgamiento
(conf. De Lázzari, Eduardo, Medidas cautelares, La Plata, Edit. Platense, 1997, t. I, pág. 6). De este modo, son presupuestos de
admisibilidad de las medidas cautelares la demostración de un grado más o menos variable de verosimilitud del derecho invocado y
del peligro en la demora que puede aparejar el lento tránsito de la causa hacia la sentencia definitiva. En cuanto al primer
presupuesto, debe entenderse como la posibilidad de que el derecho invocado exista y no como una incontestable realidad, que
solo se logrará al agotarse el trámite (conf. Podetti, J. Ramiro, Tratado de las Medidas Cautelares. Derecho Procesal Civil,
Comercial y Laboral, Buenos Aires, Ediar, 1956, v. 4, pág. 73). Respecto del peligro en la demora, su examen pide una apreciación
atenta de la realidad comprometida con el objeto de establecer si las secuelas que pueden llegar a producir los hechos que se
pretenden evitar restarían eficacia al reconocimiento del derecho en juego, operado por una posterior sentencia (conf. CSJN,
?Administración de Parques Nacionales c/Provincia de San Luis?, del 12/10/2010; íd. ?Lago Espejo Resort S.A. c/ Provincia de
Neuquén y otro?, del 21/3/2006). Por su parte, de la medida prevista en el art. 230 del Código Procesal que aquí se solicita cabe
decir que tiene por finalidad impedir la modificación, mientras dura el proceso, de la situación de hecho o de derecho existente al
momento en que se la dispone (conf. Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil, reimpresión, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 1993, t.

VIII, pág. 177; Alsina, Hugo, Tratado teórico práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, 2ª ed., Buenos Aires, Ediar, 1962, t.
V, pág. 526). IV. Los agravios vertidos no bastan para revertir los fundamentos expuestos por el anterior magistrado y por esa
razón -se adelanta- la decisión apelada será confirmada. En efecto, poco se argumenta en la pieza recursiva en torno a cuáles
serían los elementos incorporados que permitirían tener por acreditados los requisitos de admisibilidad de la medida peticionada.

Esta conclusión, además, se ve reforzada si se tiene en cuenta que se trata de una decisión sumamente excepcional, que se pretende su dictado sin antes oír a los accionados y que los hechos denunciados no serían de ocurrencia reciente, pues el propio actor refiere que las obras se habrían iniciado en el año 2016. Por otro lado, como bien señaló el juez de primera instancia, es decisivo que el apelante requirió la intervención del gobierno local y que ello habría derivado -según él mismo dijo- en una clausura administrativa. No se trata solamente de que ambas medidas evidentemente podrían superponerse, cuestión innegable a pesar de la opinión en contrario alegada en el memorial, sino también de que esa decisión permite morigerar notablemente la existencia de un peligro en la demora tal que justifique adoptar un temperamento similar en esta jurisdicción. Sobre ese mismo punto, este colegiado tampoco considera dirimente a efectos de decidir el recurso la supuesta violación de esa medida por parte de los denunciados, pues aun de ser cierto lo afirmado ello evidentemente derivaría en consecuencias propias y ajenas al ámbito de este proceso civil. De hecho, el propio recurrente dijo haber formulado una denuncia penal por esa situación. En definitiva, lo relevante es que en el marco de valoración periférico y provisorio de esta decisión no hay elementos suficientes para acceder a la pretensión cautelar ensayada. Por esa razón, los agravios serán desestimados y se confirmará la decisión apelada. Por lo dicho, SE RESUELVE: 1) Confirmar la decisión de fs. 64 -mantenida a fs. 68- en todo cuanto fue materia de agravios; y 2) Distribuir las costas por su orden dado que no medió intervención de la contraria (art. 68, segundo párrafo, del Código Procesal). Regístrese, notifíquese y devuélvase. Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. PAOLA M. GUIADO
PATRICIA E. CASTRO J. PABLO RODRÍGUEZ 036112E