

Retiro De Cerramiento

JURISPRUDENCIA

Retiro de cerramiento

En el marco de un juicio por daños y

perjuicios, se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda incoada ordenando a los demandados a retirar un cerramiento colocado en una de las unidades del consorcio demandado. Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 20 días del mes de septiembre de 2019, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala "E", para conocer en el recurso interpuesto en los autos caratulados "C. D. C.A. S. J. ... C/S. N. A. S/DAÑOS Y PERJUICIOS N° 9753/2013 respecto de la sentencia corriente a fs. 393/398, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores GALMARINI. RACIMO. DUPUIS. A la cuestión propuesta el Sr. juez de Cámara Dr. Galmarini dijo: I. El C. D. C.A. S. J. ... de esta ciudad, mediante su administradora, promovió demanda contra D. A. C. y N. A. D. S. a fin de que se ordene retirar una reja colocada en el balcón de su unidad funcional del piso ... departamento ?...? de CABA. Puntualizó que los demandados decidieron, sin consultar a la administración, la instalación de una reja de protección de caño redondo, que resultaba antirreglamentaria a tenor de lo dispuesto en la asamblea ordinaria del 30 de abril de 2003. El Sr. juez de grado hizo lugar a la demanda incoada por la parte actora, ordenando a los demandados que dentro del plazo de 30 días, procedieran a retirar el cerramiento colocado en el balcón del departamento ?...? del piso ... del edificio de la Av. San Juan n° ... de CABA. El pronunciamiento fue apelado por la parte demandada N. D. S. y D. A. C.. Fundaron su apelación a fs. 415/418. Las réplicas obran a fs. 419/421. Las críticas giran, en lo esencial, entorno a que el Sr. juez de grado para el análisis de la cuestión debatida, no hizo mención a la totalidad de las argumentaciones invocadas en los escritos introductorios, sino sólo a los que para él llevaron a la resolución del litigio. Asimismo entienden que el razonamiento jurídico del Sr. juez de grado es correcto, en cuanto al requisito de autorización de los propietarios, pero que adolece de una valoración total de los argumentos vertidos por cada una de las partes. Sostienen que el a quo efectúa una interpretación personal de la pericia. Por último, puntualizan que no ha sido ponderando por el anterior sentenciante la actuación de buena fe de los demandados, ya que habían pedido autorización al encargado del edificio, quien consultó con la administración días y horas en los que se podrían realizar los trabajos. II. Es dable señalar, que los jueces no están obligados a hacerse cargo de todos y cada uno de los argumentos expuestos por las partes ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino que pueden centrar su atención únicamente en aquellos fundamentos que sean conducentes para la correcta decisión de la cuestión planteada (art. 386, CPCCN). El Sr. juez de primera instancia en el caso no ha omitido el tratamiento de aspectos substanciales de las defensas opuestas por ellos que fueran conducentes para la decisión, los cuestionamientos genéricos que la apelante expresa sobre el punto no constituyen agravios en los términos del art. 265 del Código Procesal. Sin perjuicio de ello, examinaré las quejas de la parte demandada en aquellas cuestiones que resultan determinantes para la solución del caso. II.- El art. 7 del Reglamento de Copropiedad y Administración establece en su parte pertinente, que "...cada propietario podrá efectuar en su propiedad exclusiva reparaciones o reformas de cualquier naturaleza, pero si ellas pudieran afectar directa o indirectamente partes o cosas de propiedad común o de otros propietarios, deberán pedir previamente la autorización del Consorcio...No se podrá introducir modificaciones ni en la paredes ni en los balcones de la partes exteriores del edificio...está prohibido...introducir construcciones, casillas y obras análogas en las terrazas, azoteas, balcones, ventana que dan a la vía pública o en los patios interiores del edificio, modificarse o cambiarse pinturas exteriores en cualquier espacio de las paredes o balcones sin autorización total de todos los copropietarios. (v. fs. 43 vta/44). El art. 15 señala que cada propietario se encuentra obligado a?...solicitar autorización del administrador para iniciar el interior de su departamento u otros sectores de propiedad exclusiva reparaciones o reformas de cualquier naturaleza que ella fueran y que pudieran afectar a la unidad o a las partes comunes del edificio...?(v. fs. 45). En tal sentido el art. 7 de la ley 13.512 vigente en el momento en que se desarrollaron los hechos, indica que "...toda obra nueva que afecte el inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios...?". Esta Sala ha sostenido que las restricciones al dominio establecidas en la ley 13.512 -que en su mayoría ha mantenido el nuevo Código Civil y Comercial que rige en la actualidad- y en los reglamentos particulares, desempeñan un papel fundamental en el régimen de la propiedad horizontal y deben ser más estrictamente observadas, si cabe, que las que nacen de las relaciones habituales entre propietarios vecinos, toda vez que su acatamiento es condición esencial para asegurar el buen funcionamiento del sistema y para mantener la pacífica convivencia de los copropietarios, debiendo además, por los mismos motivos, aplicarse estrictamente las sanciones establecidas para caso de infracción a las normas (CNCivil, esta Sala, en ED 22-765, c. 546.010 del 22/2/10, entre otras; id., Sala F, en LL 1997-E-495). En este aspecto, conforme ha expresado esta Sala con voto del Dr. Calatayud en la causa 183.096 de fecha 11/12/95, doctrina que

fue reiterada en la causa 247.421 del 21/8/98 con voto del Dr. Mirás, publicado en J.A. 1999-III-687, "un proceder que modifique el aspecto uniforme que tenían las distintas unidades que conforman el edificio o toda obra nueva que afecte el inmueble común debe contar con la autorización de todos los copropietarios y cualquier infracción debe ser reprimida con severidad, porque tales obras son susceptibles de perjudicar la solidez del edificio, o modificar su destino, o desvalorizar las unidades que lo componen, o alterar la proporcionalidad en los gastos comunes, u ocasionar molestias a sus ocupantes o, en fin, cualquier otro resultado disvalioso para la correcta convivencia de los moradores, siendo que en tales hipótesis, para corregir o sancionar el exceso, la solución que corresponde, en principio, es la demolición de lo construido, medida que, aunque rigurosa, es de ordinario imprescindible para mantener el orden y la pacífica convivencia de los comuneros (conf. Sala "B" en E.D.14-27; íd., en E.D.16-326; Sala "D" en E.D.6-986; íd., en E.D.22-758; íd., en E.D.26-89; íd., en L.L.93-447; íd., en L.L.113-631; Sala "F" en E.D.38-127; íd., en E.D.17-540 n° 360; esta Sala, votos del Dr. Calatayud, en cc. 75.148 del 26-9-90 y 164.023 del 13-3-95 y voto del Dr. Dupuis en c.346.437 del 11-5-05), lo que descarta la existencia de una conducta abusiva por parte del consorcio actor". Plasmado ello, analizaré el informe pericial obrante a fs. 351/359 efectuado por el perito ingeniero designado de oficio, quien manifestó que "...se visualiza el balcón y el cerramiento, que consiste en una reja metálica colocada sobre el parapeto del balcón y en la ventana del dormitorio de la unidad ...° ..., que dan al sector contrafrente del edificio... (v. fs. 353). Asimismo señaló que "...en el caso de la fachada del contra frente, conforme la fig. 13 y la tabla 2 se observan diferentes tipos de cerramiento o protecciones de balcones... (v. fs. 358). Por otro lado indicó que "... se observa una dispersión de tipos de cerramiento y protección de los balcones en particular en el frente que son los que se ven desde la calle. En el caso del contra frente, por la altura de las medianeras laterales y del fondo y no habiendo construcciones altas cercanas, los cerramientos de los pisos bajos solo se aprecian desde el sector cocheras. Las protecciones de balcón de tipo reja de la unidad ...ª (fig. 14), de alambre tipo malla San Martín, (fig. 15) o de red de plástico, mientras no modifiquen la calidad de la superficie semicubierta o descubierta del balcón y las condiciones de iluminación y ventilación de los locales que dan al balcón, no requieren de permiso ante el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires...?(v. fs. 358/359). Ahora bien, el hecho de que no exista cierta uniformidad respecto de los cerramientos en los balcones del contra frente del edificio, no justifica de modo alguno la trasgresión ala ley 13.512 y al Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio realizada por los demandados, ya que debieron solicitar autorización de los copropietarios, resultando insuficiente el supuesto pedido de autorización al encargado, el cual por cierto, no se encuentra acreditado en autos. Más allá de que no era el administrador quien debía autorizar la colocación de una reja que transgredía las normas internas del consorcio, sino la asamblea de copropietarios (arg. arts. 7 de la ley 13.512 y 7 del Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio), resulta totalmente inadmisibles la alegación efectuada por los apelantes en su memorial acerca de que el consorcio debió intimarlos a detener la obra, pues quienes estaban en infracción eran ellos por haber realizado la obra transgrediendo las disposiciones explícitamente reguladas por la ley, el reglamento de copropiedad y la asamblea ordinaria del año 2003, sin haber obtenido la correspondiente autorización. Más exigible aún era esa autorización si se tiene en cuenta que en la asamblea ordinaria realizada el 30 de abril de 2003 entre los temas a tratar en el orden del día relacionado con problemas comunitarios se incluía el referido a la necesidad de uniformar la colocación de cerramientos (fs. 73) y según consta en el acta respectiva se dispuso: "...Cerramientos: Se decide uniformarlos respetando los ya colocados (malla de alambre pintados de blanco) o en vidrio transparente...?(fs. 73 vta.). Los endeblés argumentos de los demandados con relación a que debieron ser advertidos de lo decidido en la asamblea del año 2003, en la cual se estipuló unificar los cerramientos respetando los ya colocados (malla de alambre pintado de blanco) o vidrio transparente (v. fs. 73 vta), quedan desvirtuados por la carta documento n° ... enviada por la representante legal del consorcio, de fecha 28/12/2011 (v. fs. 54). Destaco que si bien la intimación a retirar el cerramiento fue remitida con posterioridad al inicio de los trabajos, ello no liberaba a los demandados de cumplir con las normas que regulan la comunidad consorcial, ya que los actos y decisiones tomados en las asambleas se presumen conocidos por todos los copropietarios. En el caso no ha de soslayarse que además de esa disposición adoptada en la asamblea ordinaria del año 2003, se convocó a una extraordinaria el 14 de diciembre de 2011 en la que se trató explícitamente la cuestión del cerramiento del balcón de la unidad de los aquí demandados, en cuya acta consta que luego de un intenso y largo cambio de opiniones entre los presentes intentando buscar una solución, fue aceptado por el Sr. Carvajal lo propuesto sobre la ubicación de los equipos de aire acondicionado, pero con respecto a las rejas se le indica si está dispuesto a colocar por fuera un alambrado tipo San Martín, ya que por asamblea se había fijado que las rejas o protecciones de los balcones debían ser de esas características, a lo cual el Sr. Carvajal manifestó que no estaba dispuesto a realizar dicha modificación. Ante esa situación se votó intimar a retirar las rejas mediante carta documento (fs. 75 /77vta.). En la Sala F de esta Cámara he adherido a lo sostenido por el distinguido colega Dr. Eduardo A. Zannoni en cuanto a que si un número no despreciable de copropietarios reunidos en asamblea se pronunciaron en contra de las obras, no sería razonable realizar -salvo que se tratase de un acto abusivo- un juicio subjetivo relativo al aspecto estético que producen las nuevas construcciones, prohibidas por la ley y por el reglamento. Es la

decisión de la comunidad la que, en este aspecto, debe prevalecer. Y finalmente -aclara el citado colega- el costo económico de la reposición de las cosas al estado anterior no debe ser un óbice para así ordenarlo puesto que, en caso contrario, se estaría privilegiando el costo de obras clandestinas que afectan partes comunes del edificio no autorizadas por los copropietarios. Lo cual desnaturaliza el régimen de la propiedad horizontal (CNCiv. Sala F, junio 12/2013, ?Consortio de Propietarios José Hernández 2030/32/40/80 c/ Nachman, Haydée Beatriz s/ cumplimiento del reglamento de copropiedad ?Expte. 102.642/2009, L. 612.866). Tampoco es atendible la queja de los apelantes sobre la interpretación a su juicio equivocada que efectúa el sentenciante de lo informado por el perito ingeniero acerca de que una persona parada sobre el techo de las cocheras puede acceder al balcón de los demandados. Esa respuesta al punto 3 (fs. 354 vta.), en manera alguna ha de interpretarse en el sentido que lo hacen los demandados en cuanto a que esto comprobaría que esa situación los afectaría en la seguridad de la persona y de los bienes de ellos mismos, pues precisamente la presencia de esas rejas constituirían un elemento en favor de su seguridad, pero son las características escalonadas que tienen esas rejas las que favorecen -como sostuvo el Sr. juez- el escalamiento hacia el piso superior poniendo en riesgo la seguridad de sus habitantes y -agrego- del resto del edificio. Finalmente, respecto de la crítica al Sr. juez de grado, por no haber considerado que el consorcio ejerció abusivamente su derecho, considero que las características que presenta el caso en examen revela que en autos no hubo de parte del consorcio abuso del derecho, sino que por el contrario simplemente ha pretendido que se mantenga y respete lo convenido por los copropietarios, a punto tal que en la asamblea del 14 de diciembre ofreció una solución que no fue aceptada por la parte demandada. En tal entendimiento, se ha sostenido que la convalidación judicial de la obra realizada en infracción a normas legales y reglamentarias implicaría premiar a quien presenta los hechos consumados. Y cuando se introduce en esta materia la alegación de la figura del abuso de derecho, resulta evidente que su aplicación debe ser sumamente restrictiva (conf. esta Sala, ?Cons. de Prop. Malvinas Argentinas 251/53 c/Stern, Ana Julia Gabriela y otro s/acciones del art. 15 de la ley 13.512?) del 2-10-15). Por las razones expuestas, propongo desestimar los agravios vertidos y confirmar la sentencia de primera instancia de fs. 393/398. Con costas a la parte demandada (art. 68 del Código procesal). Los Señores Jueces de Cámara Doctores Racimo y Dupuis por análogas razones a las expuestas por el Dr. Galmarini, votaron en el mismo sentido. Con lo que terminó el acto. FERNANDO M. RACIMO. JOSÉ LUIS GALMARINI. JUAN CARLOS G. DUPUIS. Buenos Aires, 20 Septiembre de 2019. Y VISTOS: En virtud a lo que resulta de la votación que da cuenta el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia de fs. 393/398 en lo sustancial que decide y que ha sido materia de agravios. Con costas de alzada a cargo de la demandada (art. 68 del Código Procesal). Regulados que sean los honorarios de primera instancia se fijarán los correspondientes a esta alzada. Notifíquese y devuélvase. 044282E