Colegio de Abogados del Departamento Judicial de Dolores.
Belgrano Nº 160 - 7100 Dolores (Bs. As.) - Tel/Fax: (02245) 441592 / 441990 / 446343
Pagina web: www.colabdol.com.ar E mail: colabdol@speedy.com.ar

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

CIRCULAR Nº 2116/13

Dolores, 08 de mayo de 2013.-

REF: " FALLO - PROPIEDAD HORIZONTAL. Modificaciones realizadas en una unidad funcional".-

PROPIEDAD HORIZONTAL. Modificaciones realizadas en una unidad funcional. Cierre de una ventana que brinda luz natural a las escaleras del edificio. Ausencia de autorización de los copropietarios. Transgresión del Art. 7 de la ley 13.512. FACULTAD DEL ACCIONANTE, EN CALIDAD DE PROPIETARIO DE UNA DE LAS UNIDADES, A PEDIR LA DEMOLICIÓN DE LA OBRA. Legitimación activa. Afectación del destino del patio de aire y luz de propiedad común, aunque se trate de obras efectuadas en la unidad de uso exclusivo del propietario. Se confirma la sentencia apelada. Se ordena la demolición de las modificaciones efectuadas.

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

"...la facultad de pedir la demolición de una obra realizada unilateralmente por alguno de los propietarios, o de reclamar por el uso no autorizado de bienes comunes, corresponde al consorcio y no a los dueños obrando individualmente, salvo cuando la actividad ilegal o antirreglamentaria les produzca a éstos últimos un daño cierto y personal" (Racciatti, Hernán, "Código civil y leyes complementarias – Zannoni – director, Kemelmajer de Carlucci – coordinadora, t° 11, ed. Astrea, pág. 588 y jurisprudencia allí citada)."

"…cuando se trata de la legitimación de los propietarios que obran individualmente, se ha exigido que éstos acrediten, para accionar, la existencia de un interés personal. Para resolver quién es el que puede alegar un interés afectado. Si la infracción radica en la violación de la ley o del reglamento cualquiera de los propietarios tiene acción para recuperar el equilibrio violado en la relación jurídica plurisubjetiva que los une (reglamento de copropiedad) y exigir el restablecimiento de las cosas al estado anterior (Racciatti, Hernán, ob. cit., pág. 710 y jurisprudencia allí citada)."

"... tratándose en el caso de una obra en la cual se ha ampliado el espacio de la cocina de la UF n° 2, instalándose mesadas de granito con bachas, anafe, horno, campana de extracción de humo, muebles de bajo mesada, alacenas y dos ventanas que dan iluminación y ventilación al sector, pero que dejaron cerrada una de las dos ventanas que dan luz natural a la escalera del edificio (ver fs. 384/385 del dictamen pericial), entiendo que los accionantes como copropietarios del consorcio, están legitimados a solicitar la demolición de estas obras, por cuanto afectan el destino del patio de aire y luz, de propiedad común, aunque de uso exclusivo del propietario de la unidad 2.°"

"Ya señaló la perito designada de oficio en autos que el flujo de aire de la UF n°1 puede verse disminuido por el aumento de la altura de la pared divisoria entre dicha unidad y la UF n°2 ya que la circulación de aire estaría produciéndose a mayor altura. Por otro lado, también se afectó el flujo luminoso natural en la escalera de acceso común, que se encuentra disminuido a la mitad, debido a que quedó cerrada una de las dos ventanas que dan luz natural a dicha escalera en el nivel del primer piso del edificio. Por ello, mal pueden sostener los quejosos que los accionantes no se encuentran legitimados por no encontrarse afectado con la obra en cuestión."

"... las modificaciones efectuadas sin el consentimiento y autorización de la totalidad de los propietarios -circunstancia reconocida por los recurrentes- se encuentran expresamente vedadas por el art. 7 de la ley 13.512. Por ello, resulta acertada la orden de demolición propuesta en la instancia anterior, recayendo dicha obligación en su totalidad sobre los perdidosos, la cual alcanzará a los terceros citados de conformidad con lo dispuesto en el art. 96 del Cód. Procesal."

"... no debe perderse de vista que las ampliaciones realizadas implicaron una alteración de las superficies estipuladas en el reglamento que rige la vida consorcial, por lo cual en este aspecto también se vulneran los intereses de los accionantes. Esta modificación, sin el consentimiento de todos los consorcistas, aumenta el valor de la propiedad, sin verse ello reflejado en sus expensas comunes."

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

FALLO COMPLETO

Expte. N° 104.630/06 - "M.S.N. y Otro c/ A.D.E. y Otro s/ cumplimiento de contrato" - CNCIV – SALA L - 13/02/2013
En Buenos Aires, a los 13 días del mes de febrero del año dos mil trece, encontrándose reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Sala "L" de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil a fin de pronunciarse en el expediente caratulado "M.S.N. y otro c/ A.D.E. y otro s/ cumplimiento de contrato" de acuerdo al orden del sorteo la Dra. Pérez Pardo dijo:

I.- Contra la sentencia de fs. 532/538, recurren los demandados por los agravios que exponen a fs. 580/583, contestados a fs. 585/586.

II.- En la instancia de grado anterior se rechazó la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por el Sr. A.D.E. y la Sra. L., con costas, e hizo lugar a la demanda entablada por los actores condenando a demoler en el plazo de sesenta días las obras realizadas en las partes comunes, de uso exclusivo del consorcio demandante, bajo apercibimiento de lo dispuesto

por el art. 513 del Cód. Procesal, con costas;; alcanzando dicha decisión, en los términos del art. 96 del Cód. Procesal a los terceros citados, consorcio de Propietarios de la calle José Bonifacio 666/668 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y J.B.D.

La demandada cuestionó la valoración de la excepción planteada, la decisión adoptada respecto de los trabajos realizados, la consideración de uno de los copropietarios como el facultado a reclamar en su calidad de titular de una de las unidades funcionales sin tratar primero el tema en la asamblea de propietarios y la equiparación de los actores a la figura del consorcio demandante. Además se quejó por la falta de determinación de la proporción que deberá afrontar cada demandado de la obligación de hacer y por mandar a demoler la totalidad de la obra, incluyendo el techo de protección parcial sobre el patio.

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

III.- Atento a las quejas planteadas debo aclarar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, ni tampoco cada medida de prueba, sino solamente aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso, según la forma en que ha quedado trabada la relación procesal (Fallos: 144:611; 258:304, 262:222, 265:301, 272:225, 274:113, 276:132, 280:3201, 303:2088, 304:819, 305:537, 307:1121, entre otros)).

Por una cuestión de orden metodológico corresponde en primer término analizar las quejas planteadas sobre la falta de legitimación activa.

La legitimación, activa o pasiva, determina quiénes deben o pueden demandar o ser demandados, es decir precisa quiénes están autorizados para obtener una decisión de fondo sobre las pretensiones formuladas en la demanda, en cada caso concreto. La legitimación activa significa una autorización o habilitación para ejercer determinada acción en el proceso;; de tal modo, que hablar de legitimación implica referirse a un sujeto procesal que tiene derecho a ejercitar un determinado reclamo. Por el contrario, la carencia procesal se configura cuando una de las partes no () es titular de la relación jurídica sustancial en que se sustenta la pretensión (conf. Trigo Represas y López Mesa, "Tratado de la responsabilidad civil", Tomo IV, Ed. La Ley, pág. 467/469).

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

En el caso, encuentro acertado el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por el Sr. A.D.E. y la Sra. L. Es que reiteradamente se ha dicho que "la facultad de pedir la demolición de una obra realizada unilateralmente por alguno de los propietarios, o de reclamar por el uso no autorizado de bienes comunes, corresponde al consorcio y no a los dueños obrando individualmente, salvo cuando la actividad ilegal o antirreglamentaria les produzca a estos últimos un daño cierto y personal" (Racciatti, Hernán, "Código civil y leyes complementarias – Zannoni – director, Kemelmajer de Carlucci – coordinadora, t° 11, ed. Astrea, pág. 588 y jurisprudencia allí citada). Además, el art. 15 de la ley 13.512 que rige en el caso dispone que "en caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del art. 6°, el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente…". En este sentido se ha entendido que "… cuando se trata de la legitimación de los propietarios que obran individualmente, se ha exigido que éstos acrediten, para accionar, la existencia de un interés personal … Para resolver quién es el que puede alegar un interés afectado … si la infracción radica en la violación de la ley o del reglamento … cualquiera de los propietarios tiene acción para recuperar el equilibrio violado en la relación jurídica plurisubjetiva que los une (reglamento de copropiedad) y exigir el restablecimiento de las cosas al estado anterior (Racciatti, Hernán, ob. cit., pág. 710 y jurisprudencia allí citada).

Por ello, tratándose en el caso de una obra en la cual se ha ampliado el espacio de la cocina de la UF n° 2, instalándose mesadas de granito con bachas, anafe, horno, campana de extracción de humo, muebles de bajo mesada, alacenas y dos ventanas que dan iluminación y ventilación al sector, pero que dejaron cerrada una de las dos ventanas que dan luz natural a la escalera del edificio (ver fs. 384/385 del dictamen pericial), entiendo que los accionantes como copropietarios del consorcio, están legitimados a solicitar la demolición de estas obras, por cuanto afectan el destino del patio de aire y luz, de propiedad común, aunque de uso exclusivo del propietario de la unidad 2°.

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

Ya señaló la perito designada de oficio en autos que el flujo de aire de la UF n°1 puede verse disminuido por el aumento de la altura de la pared divisoria entre dicha unidad y la UF n°2 ya que la circulación de aire estaría produciéndose a mayor altura (ver resp. al punto "d" de fs. 401). Por otro lado, también se afectó el flujo luminoso natural en la escalera de acceso común, que se encuentra disminuido a la mitad, debido a que quedó cerrada una de las dos ventanas que dan luz natural a dicha escalera en el nivel del primer piso del edificio (ver resp. al punto "f" de fs. 401).

Por ello, mal pueden sostener los quejosos que los accionantes no se encuentran legitimados por no encontrarse afectado con la obra en cuestión. Consecuentemente la sentencia en este aspecto deberá ser confirmada.

IV.- En cuanto a las quejas vertidas sobre la demolición ordenada, adelanto que tampoco tendrán favorable acogida en esta instancia. Es que incluso el propio matrimonio demandado reconoce que dicha obra no fue autorizada por la totalidad de los copropietarios y nunca llegaron a lograr la mayoría (ver fs. 581, primer párrafo del segundo agravio), ni se trató la cuestión en asamblea extraordinaria. Ello se desprende de las copias del acta de asamblea de fecha 10 de noviembre de 2005, donde se decidió, por unanimidad, no autorizar las construcciones (ver fs. 116). Con posterioridad, en la asamblea del 20 de diciembre del mismo año, nuevamente se trató el tema adoptándose el mismo criterio (ver fs. 118), aunque con posterioridad, ya iniciado el presente litigio, el consorcio decidió no iniciar acciones contra ningún copropietario que haya realizado modificaciones en partes comunes (ver fs. 121). Sin embargo, igualmente llevaron adelante la construcción.

La circunstancia de que los accionados hubieran acordado con los anteriores propietarios de la unidad llevar adelante estas reformas no puede ser oponible a los aquí accionantes.

Por otro lado, tampoco puede considerarse que se trata de "la aparición de un nuevo actor en el "conflictivo mundo consorcial" como sostienen los quejosos, por cuanto, como dije anteriormente, los actores se encontraban legitimados a entablar la acción en la forma en que lo hicieron.

En nada cambia la solución propuesta el hecho de que no se declararan anomalías en la instalación interna, por cuanto las modificaciones efectuadas sin el consentimiento y autorización de la totalidad de los propietarios -circunstancia reconocida por los recurrentes- se encuentran expresamente vedadas por el art. 7 de la ley 13.512. Por ello, resulta acertada la orden de demolición propuesta en la instancia anterior, recayendo dicha obligación en su totalidad sobre los perdidosos, la cual alcanzará a los terceros citados de conformidad con lo dispuesto en el art. 96 del Cód. Procesal.

Por otra parte, no debe perderse de vista que las ampliaciones realizadas implicaron una alteración de las superficies estipuladas en el reglamento que rige la vida consorcial, por lo cual en este aspecto también se vulneran los intereses de los accionantes. Esta modificación, sin el consentimiento de todos los consorcistas, aumenta el valor de la propiedad, sin verse ello reflejado en sus expensas comunes.

En cuanto al término "consorcio demandante" empleado por el sentenciante en uno de los pasajes de la sentencia, resulta obvio que se trató de un error de redacción, cuya corrección en nada modificaría la solución sustancial a la cual se arribó.
Por último, en cuanto al techo de protección parcial sobre el patio al que hicieron referencia los recurrentes en el último punto, desde el momento en que adquirieron el inmueble ya tuvieron conocimiento de la desprotección que conllevaba un patio interno como el de autos, por lo que mal pueden fundarse en ello para techar un espacio común. Por ello, este agravio tampoco será atendido en esta instancia.
Por los fundamentos brindados en esta instancia y los de la instancia anterior, entiendo que los argumentos impugnativos carecen de aptitud convictiva, para acreditar los supuestos errores u omisiones que pudiera contener la decisión apelada. Propicio entonces el rechazo de estos agravios.
V.- Consecuentemente, si mi voto fuese compartido, propongo al acuerdo confirmar la sentencia recurrida en todo lo que fue materia de agravio. Costas de alzada a los vencidos (conf. art. 68 del Cód. Procesal).

Por razones análogas a las expresadas por la Dra. Pérez Pardo, los Dres. Liberman y Galmarini votan en el mismo sentido.

Con lo que terminó el acto.

Fdo.: Marcela Pérez Pardo - Víctor Fernando Liberman - José Luis Galmarini.

Es copia fiel del original que obra en el Libro de Acuerdos de esta Sala.

Jorge A. Cebeiro
Secretario de Cámara

///nos Aires, 13 de febrero de 2013.

Y VISTOS: lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcripto el tribunal decide: confirmar la sentencia recurrida en todo lo que fue materia de agravio.

Costas de alzada a los vencidos.

Difiérese conocer de los recursos deducidos por honorarios y los correspondientes a la alzada hasta tanto se acredite fehacientemente el costo de las obras ordenadas en la sentencia.

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Fdo.: Marcela Perez Pardo - Victor Fernando Liberman Jose Luis Galmarini (P.A.S.)
Citar: elDial.com - AA7D77

Publicado el 06/05/2013

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version
UNREGISTERED
Created by Unregistered Version
UNREGISTERED
Created by Unregistered Version

Dr. Alberto O. Belén.-
Secretario General.-

Dr. Adrián Rubén Lamacchia.-
Presidente.-