

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

admitirse que no puede aplicarse, situación que el caso en estudio no reviste (conf.: Tratado de derecho civil argentino, Parte general, t. I, pág. 78 N° 59).

Por tanto, y toda vez que la sanción contra la violación en cuanto se trata de un incumplimiento de una obligación de no hacer está constituida por la demolición de la obra ilícita (conf.: art. 633. Cód. Civil), es que corresponde propiciar la confirmatoria del fallo apelado.

Por lo expuesto, si mi voto fuese compartido, propongo que se confirme la sentencia recurrida en todo cuanto fue materia de recurso. Las costas de alzada habrán de ser soportadas por la demandada que resulta vencida (arts. 68 y concs. Cód. Procesal).

Por análogas razones a las aducidas por el vocal preopinante, los doctores Bossert y Conde votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta.

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia recurrida en todo cuanto fue materia de recurso. Las costas de alzado habrán de ser soportadas por la demandada que resulta vencida (arts. 68 y concs. Cód. Procesal). - Fernando Posse Saguier. - Gustavo A. Bossert. - Ana M. Conde.

EL REITERADO MENOSCABO DEL DERECHO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL. CERRAMIENTOS DE BALCONES

JUAN CRUZ CERIANI CERNADAS

Nos encontramos, a través del fallo comentado, con una situación fáctica, reiterada a través del tiempo, que no siempre tiene su condigna sanción.

En tal sentido, la Sala F ha producido una sentencia ejemplarizante. No todas las soluciones jurisprudenciales recorren similar camino, puesto que en esta materia, además del casuismo que le es ínsito, existe una gran subjetividad, aunque con una marcada tendencia hacia reprimir con severidad las violaciones a las disposiciones legales y reglamentarias que prohíben obras nuevas que afecten al edificio, sin la consiguiente autorización de los otros copropietarios (cf. C1ª. CC Mar del Plata, Sala II, 15/11/79, La Ley 980,27; CNCiv., Sala B, 7/4/81, Rep. La Ley XLI, J - Z 2352, sum. 18; CNCiv., Sala C, 20/2/90, La Ley 1991 - A, 487, etc. y la consignada en el parágrafo II del fallo).

ACTITUD ANTIJURÍDICA

El fallo resalta "la abierta actitud antijurídica del emplazado", pero quizás tendríamos que incursionar en el terreno de la sociología para atisbar el porqué de estas conductas tan recurrentes. Los consorcios de propietarios y los administradores suelen sufrir las consecuencias de quienes actúan impulsados por el desprecio a las normativas de la propiedad horizontal y, en definitiva, a los principios de la convivencia, tanto o más importantes que aquéllas. Sólo una proliferación de fallos inflexibles - que deberían ser ampliamente publicitados y difundidos en todos los sectores - parecería que pudiera acotar este tipo de comportamiento aberrante. Una suerte de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

"crimen y castigo": ante una construcción ilegítima corresponde, ineludiblemente, la demolición de lo construido. Y que todos lo sepan con anticipación.

Por otra parte, el demandado acudió al socorrido argumento de que en otras unidades del edificio se habían efectuado cerramientos similares, pretendiendo así cohonestar lo que él mismo había realizado. Tal excusa podría ser tildada de infantil si no fuera una desafortunada demostración de la imagen del derecho que muchas personas, incluso profesionales, tienen infiltrada en sus mentalidades. Sumamente válida es la respuesta del tribunal a dicha pretensión, así como al no menos impropio alegato de que las normas aplicables habrían caído en desuso.

LA LEY 13512 Y EL REGLAMENTO, BURLADOS

Al enumerar la ley 13512, en su art. 2º, las cosas comunes, no menciona a los balcones. Empero, buena parte de la doctrina (Highton, Elena, Derechos reales, vol. 4, pág. 71, Nº 78, y otros) considera que los balcones son superficies o partes del edificio que resultan comunes por la función que cumplen; y ello es así tanto porque sostienen o constituyen parte de la estructura del edificio - caso en el cual forman parte de la enumeración del inc. a) de dicho artículo -, cuanto porque puede inferirse de lo establecido en el art. 5º de la ley, que prohíbe a cada propietario realizar innovaciones o modificaciones que puedan afectar la seguridad del edificio, como también cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas de las del conjunto. Algunos proyectos de ley de reforma y determinados fallos han recogido este razonamiento.

En los comienzos de la propiedad horizontal, y hasta hace unos cuantos años, se acostumbraba consignar en los planos M.H. que los balcones - al menos los del frente - eran cosas "comunes de uso exclusivo" y, como no podría ser de otra manera, así lo asentaban los pertinentes reglamentos de copropiedad y administración. Es justo mencionar que dicha atribución, como la de los patios, producía - y produce - problemas y pleitos de toda especie, sobre todo cuando se trata de dilucidar a quién y cómo corresponde su mantenimiento y reparación. En la actualidad prácticamente no existe esa clase de asignación.

De todas maneras, aún cuando el balcón fuera parte de la unidad funcional, en la especie se consumó, en primer lugar, una doble infracción al art. 5º de la ley 13512, como queda dicho, y al reglamento de copropiedad, al no obtenerse la previa autorización del consorcio, tal cual lo exige su art. 15, ap. d) que menciona la sentencia de Cámara. Pero indudablemente lo más grave es el resultado del dictamen pericial, señalando que el cerramiento produce una sobrecarga en el balcón no prevista en la estructura original, por lo que la cuestión excede de lo meramente estético y pasa a afectar la seguridad del edificio.

Dura lex, sed lex, solía iterar el maestro Borda, alusión que, en el caso comentado, seguramente podría haber hecho suya la Sala F. La demolición de lo construido sin duda es una solución dura, pero intachable. Sin

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

embargo, respecto de las disposiciones del reglamento de copropiedad, se considera con habitualidad que es más fácil burlarlas. No se tiene en cuenta que "el reglamento, que representa el vínculo que une a los propietarios en la gestión de los intereses comunes constituye, en nuestro derecho, el verdadero estatuto inmobiliario regulador de las facultades y obligaciones de la comunidad, dado que la ley se ha limitado a establecer solamente los principios esenciales y básicos de cumplimiento obligatorio... es la ley de las partes integrantes del consorcio, a la que éstas deben ajustarse en el cumplimiento de sus obligaciones y ejercicio de sus derechos" (Racciatti, Hernán, Propiedad por pisos o por departamentos, Depalma, 1975, pág. 130).

El indudable factor docente de la buena doctrina judicial debería ser acentuado por una destacada publicidad, como eficaz método de prevención. Desafortunadamente, nuestra prensa suele preferir resaltar los avatares de la Bolsa o los acontecimientos luctuosos.

V

V.HIPOTECA. Intereses compensatorios y punitorios. Su morigeración en sede judicial

COMPENDIO DE FALLOS

(Por considerarlo de interés para el notariado, se publican los resúmenes de cuatro fallos de distintas salas de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, aparecidos en El Derecho los días 8 y 24 de noviembre de 1994.)

HIPOTECA. Ejecución hipotecaria: intereses, tasa, morigeración. COSTAS. Imposición en el orden causado

DOCTRINA: 1) La previsión relativa a los intereses contenida en las escrituras ejecutadas que establece una tasa de retorno del 15% mensual, con más un interés punitivo del 2 % mensual, sobre la totalidad de las cifras que pudiera adeudar la ejecutada, incluso en concepto de intereses, resulta violatoria de la normativa de los arts. 953 y 1071 del Cód. Civil ya que excede cualquier parámetro de razonabilidad; por ende, corresponde hacer uso de la facultad morigeradora conferida a los jueces por el art. 656, párr. 2° del citado cuerpo legal.

2) Si bien los intereses del 22% anual reconocidos por el a quo resultan superiores a la tasa del 15% generalmente admitida con respecto a las obligaciones expresadas en dólares igualmente habrá de mantenerse el criterio establecido, si la ejecutada consintió dicha determinación.

3) ...

4) La previsión en torno a los intereses contenida en las escrituras ejecutadas que establece una tasa de retorno del 1,5 % mensual, con más un interés punitivo del 2 % mensual, resulta violatoria de los arts. 953 y 1071 del Cód. Civil (del voto del doctor Zaccheo).

5) Dentro de las actuales reglas en que se desenvuelve nuestra economía, en la que los bancos oficiales y privados otorgan créditos hipotecarios en dólares o pesos a diversos plazos con intereses que oscilan entre el 16 % y el 24% anual, a los que deben adicionarse los gastos y comisiones que alcanzan, en algunos casos, el 7 % sobre el importe del crédito; cabe considerar que una tasa del 24 % anual, comprensiva de intereses compensatorios y punitivos, no repugna la regla moral de los arts. 953 y 1071 del Cód. Civil (del voto en disidencia parcial del doctor Sansó). R.