



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

EXPEDIENTE N° 80.910/11 “CONSORCIO DE PROPIEDAD SÁNCHEZ DE BUSTAMANTE 62/64/68 C/REGROUTH S.A Y OTRO S/CUMPLIMIENTO DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD”.- JUZGADO N° 50.-

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de octubre de dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala “D”, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados **“CONSORCIO DE PROPIETARIOS SANCHEZ DE BUSTAMANTE 62/64/68 C/ REGROUTH SA S/ CUMPLIMIENTO DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD”**, 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 de Cámara doctores Liliana E. Abreut-Patricia Barbieri- Víctor Fernando Liberman.-

A la cuestión propuesta la Doctora Liliana E. Abreut de Begher, dijo:

I) Apelación y Agravios:

Contra la sentencia de fs. 628/639, apela el demandado a fs. 641, con recurso concedido libremente a fs. 642, quien expresa agravios 653/661.- Corrido el pertinente traslado, el mismo ha sido contestado a fs. 665/667.

Con el consentimiento del llamado de autos a sentencia de fs. 672 las actuaciones se encuentran en condiciones para que sea dictado un





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

pronunciamiento definitivo.

II) La Sentencia.

A fs. 628/639 se dictó sentencia : **a)** Haciéndose lugar a la demanda promovida en el expediente n° 80.910/11 por el Consorcio de la calle Sánchez de Bustamante 62/64/68 contra Regrouth S.A, con costas, y en su virtud, se dispuso que en el plazo de 30 días de quedar firme dicho resolutorio, la demandada proceda a desarmar, retirar y/o demoler el quincho/parrilla y su habitación contigua existente en el fondo de su terraza, como así también, el techo colocado a la salida de su unidad sobre el patio terraza, reponiendo el inmueble al estado anterior a la existencia de esas construcciones irregulares, bajo apercibimiento de disponer una sanción conminatoria en los términos del art. 794 del Código Civil y Comercial de la Nación para el caso de incumplimiento; se dispuso –asimismo-que la accionada dentro del plazo de 30 días abone al consorcio actor los gastos detallados a fs. 210 con más los intereses fijados en el fallo plenario “Samudio” desde que se realizó cada erogación y hasta el efectivo pago y por último, se difirió la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes para una vez que sea practicada la liquidación definitiva y **2)** Se admitió parcialmente la demanda promovida por la Sra. Mara Silvina Berman contra Regrouth S.A, con costas, y en su virtud, se dispuso en el expediente N° 90.546/11 abone la accionada a la actora la suma de \$ 20.000 con más sus intereses dentro del plazo de 30 días de quedar firme dicho pronunciamiento. Por último, se regularon los honorarios de los profesionales intervinientes.-

III) Agravios:

La parte demandada vierte sus quejas a fs. 653/661 por encontrarse





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

disconforme con la solución arribada por ante la anterior instancia.-

Aduce que el pronunciamiento en crisis carece de debida fundamentación, no respeta el principio de congruencia ni analiza las defensas y pruebas expuestas por su parte al contestar la presente acción, violando con ello el principio constitucional de la defensa en juicio.-

Agrega que recién en el considerando IX, y luego de transcribir el carácter antirreglamentario del quincho, el anterior magistrado reconoce que su parte adquirió la unidad en el año 2006 y que la terraza que pertenece al consorcio es de su uso exclusivo.-

Afirma que resulta antieconómico ordenar la demolición de la obra en cuestión, ya que con un simple trámite por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires se regularizaría la situación.-

En ese orden de ideas, asevera que es antisocial ordenar la destrucción de un bien que en el estado en el que se encuentra, conforme al dictamen pericial, a nadie perjudica.-

Rememora las conclusiones a las que arribó la especialista que intervino en autos en el informe pericial presentado por ante la anterior instancia.-

Similares consideraciones efectúa respecto al techo colocado sobre el patio del departamento del piso 2° D, a la salida de la unidad, de aproximadamente 3 metros por 1, 50 mts.-

Luego de ello, critica la tesitura adoptada por el anterior magistrado al sostener que la causa principal de las filtraciones de la unidad ubicada por debajo de la de la accionada es el cantero/jardín construido en la terraza en cuestión.-

Se alza, asimismo, por entender elevado y/o injustificado la procedencia del monto de condena establecido por el anterior magistrado, por lo que requiere se rechace la indemnización pretendida por el consorcio actor.-

Por último, manifiesta que se ha acreditado, según la prueba producida, que la terraza es cosa común y que el mantenimiento de la misma le





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

corresponde al ente consorcial, debiendo responder esté por los daños causados.-

IV.- Responsabilidad:

a) Estamos en presencia de un proceso de cumplimiento de Reglamento de Copropiedad en la propiedad horizontal, presuntamente violado por un consorcista a raíz de la utilización de partes comunes con un destino diferente al establecido en dicho estatuto.

En este juicio se persigue el cumplimiento del Reglamento de Propiedad.- No es un simple acuerdo de voluntades *-inter alios acta est-*, sino que es un Estatuto oponible *erga omnes*, integrando el título de propiedad de los copropietarios. Sobre este tema ya me expedí hace algunos años, con otra conformación de la Sala "H" de esta Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil que integro como vocal titular (esa Sala, "Calvo, Graciela y otro c/ Lavallen, Dora Zulema y otros; s/ Ordinario. Cumplimiento de contrato", Expte. 73.607/2005, Juzgado 54, R. 530.055, del 28/10/2009).- Hoy en día plasmado legalmente en el artículo 2038 del C.C.C.N.-

b) En los últimos tiempos la doctrina mayoritaria ya no discutía que el derecho real de propiedad horizontal era un derecho autónomo, distinto de los derechos reales enumerados en el art. 2503 del C.C., que recaía sobre una unidad funcional formada por un objeto exclusivo consistente en un departamento y un porcentaje de cosas comunes. Así es actualmente tratado en el Código Civil y Comercial, que conforme la ley 26.994, art.3 derogó la ley 13.512 e incorporó dentro del cuerpo legislativo en el Libro IV, título V, el derecho real de propiedad horizontal, tal como se lo enumera en el art.1887 inc. c).-

En tal sentido, la propiedad horizontal no es un dominio unido a un condominio, sino un derecho real autónomo con características especiales derivadas del entramado de relaciones que unen a los consorcistas dentro de





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

la situación fáctica-jurídica consorcial.

Recordemos que en un consorcio se da una gruesa trama de derechos y obligaciones entre consorcio y consorcistas, y entre éstos entre sí, anudadas o entrelazadas en base a la ley, el reglamento de copropiedad, y las decisiones assemblearias y administrativas.

En función de ello, los límites a la propiedad horizontal son múltiples y conforman los confines normales dentro de los cuales se ejerce el derecho real.

Se ha dicho que "El auge de la convivencia está en relación directa con el aumento de las restricciones y límites a la propiedad. El fin de las restricciones es poner límites a unos y otros, con el objeto de garantizar igual derecho a cada uno de los propietarios y evitar que se hagan daño mutuamente. La suma de los derechos de propiedad horizontal de todos los consorcistas recae sobre una sola cosa, un inmueble edificado y cada una sobre un sector del edificio, estructurado de manera tal que forma una unidad autónoma pero que integra el mismo bloque de construcción" (conf. CNCivil Sala F, del 23/09/2003, L. 364965 - "Consortio Propietarios Pacheco de Melo 1846 c/Dhers, Raúl s/cumplimiento de reglamento de copropiedad ", voto de la Dra. Elena Highton, ver elDial.com AA1B0F).-

El reglamento de copropiedad es el cuerpo normativo que regula directamente las relaciones entre los consorcistas sometido al régimen de propiedad horizontal, y constituye una verdadera ley para aquéllos, a la cual deben sujetar sus derechos y sus obligaciones (conf. CNCivil, Sala B "Consortio de Propietarios Medrano 367 c/ Waldbaum C." del 28.09.1995, ver J.A. 1996-IV-475).

La determinación del destino de las unidades, como de las partes comunes forma parte del elenco de cláusulas estatutarias del reglamento de copropiedad, que le dan una fisonomía particular al derecho real de propiedad horizontal (C. Nac. Esp. Civ y Com, Sala 4ª, 30.6.83 Rep. LL XLIV, J-Z 1640. sum 231; Juzgado Nacional de 1ª instancia en lo Civil nº24, del 18/02/2009 (Sentencia firme) Expte. Nº 26.962/07 in re- "Cons. de Prop.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

Callao 626 c/ Palacio Cora Maria s/ acciones del art. 15 de la ley 13.512", elDial - AA50D4, en elDial.com - editorial albrematica). Y es sabido que para la modificación de cláusulas estatutarias es necesaria la unanimidad de los copropietarios, algo que no aconteció en este caso.

En tal línea argumental, la jurisprudencia tiene resuelto que las restricciones al derecho establecidas en la ley 13512 y en los estatutos consorciales, desempeñan un papel fundamental en el régimen de la propiedad horizontal y deben ser aún más estrictamente observadas, que las que nacen de las relaciones habituales entre propietarios vecinos, toda vez que su acatamiento es condición fundamental para asegurar el buen funcionamiento del sistema y para mantener la pacífica convivencia de los copropietarios, correspondiendo además, por los mismos motivos, aplicarse estrictamente las sanciones establecidas para el caso de infracción a las normas (C. Nac. Civil Sala D LD 16-233, ED 22-758; ídem Sala E LD 22-765; ídem sala L, del 21/12/2001 in re "Consortio de Prop.Amenabar 1935 c/Ayala, F G. y otro", ED 197-235; ídem sala F, del 6/3/1997, in re "Consortio de Propietarios Vicente López 1757 c/Menéndez Alvarez, Donato y otro", La Ley 1999-D-16, con nota de Eduardo Molina Quiroga; ídem sala D, del 15/8/1196 in re "consorcio de Prop.Lavalle 1459 c/ Benbenaste, Moisés", La Ley 1997-A-439).-

De ese modo, lo que está en juego es el fiel cumplimiento de los límites al dominio dentro de la ley 13.512, no pudiendo hacerse cambios que impliquen modificar el destino de una unidad de uso exclusivo o innovaciones que afecten a las partes comunes sin perseguir una utilidad común sino solo la de uno o algunos de los consorcistas (art.7 ley 13.512).-

Observamos que el Reglamento de Copropiedad conjuntamente con la escritura traslativa de dominio componen un título complejo, que delinear el contorno y contenido del derecho





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

real de propiedad horizontal, y no contienen sencillamente obligaciones contractuales que pueden ser incumplidos, tal como sucede en un simple contrato; o que en su caso el transcurso del tiempo pueda legitimar su violación amparada por el instituto de la prescripción liberatoria, como si fuera un derecho personal.

En la especie, estamos en presencia de un derecho real (art.2503 C.Civil), que dentro de sus confines normales tiene límites, ya sea provenientes del Reglamento de Copropiedad, de la ley 13.512 y del mismo Código Civil (vgr. art.2418, 2421, 2658, 2659, 2660 y cc), y que deben ser respetados por los consorcistas, no encontrándose justificado que la mera tolerancia, o inacción por algún tiempo por el Consorcio o un propietario perjudicado, impida el ejercicio posterior de la acción para exigir su fiel cumplimiento dentro de la esfera del art.15 de la ley citada. La tolerancia en este caso no puede ser fuente de derechos para los consorcistas beneficiados con el uso exclusivo de partes comunes.

Si bien resulta de aplicación al caso la legislación vigente al tiempo de ocurrencia de los hechos investigados, es decir el Código Civil y la ley 13.512, no podemos obviar que bajo la nueva legislación se dispuso que el título de propiedad horizontal integre el título suficiente sobre la unidad funcional (conf. art.2038 CCC), lo cual acarrea definitivamente consecuencias jurídicas.

En este caso se colocó un espacio techado y cerrado con aberturas en el que se instaló una parrilla, una especie de “quincho” y se colocó un techo que abarca parte del espacio común de uso exclusivo y el corrimiento de un ventanal ocupando el espacio común de uso exclusivo (v. dictamen pericial obrante a fs. 502/537).-

La arquitecta Morales señaló que si bien es cierto que la construcción del quincho/parrilla y habitación contigua, debido a su calidad constructiva y proporciones y diseño, no afecta las condiciones de habitabilidad (iluminación, ventilación,





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

asoleamiento, visuales exteriores, ángulo de visión) de los ambientes de las unidades del contra frente del edificio, no lo es menos que la misma es antirreglamentaria según el Código de Planeamiento Urbano de la CABA (v.fs. 524 1° párrafo), es decir , que viola el Reglamento de Copropiedad existente.-

Las obras en cuestión no fueron aprobadas por unanimidad por la asamblea de consorcistas, violando con ello lo previsto en el Reglamento de Copropiedad del ente consorcial de referencia (V. fs. 18, punto 2). De manera que no solo existió una violación al Reglamento, sino incluso a la voluntad consorcial plasmada en las actas de asambleas n° 13 y 14 obrantes a fs. 41 y 42, donde se refleja el conflicto existente entre las partes, la ausencia de permiso alguno del consorcio para realizar dichas construcciones y la falta de aceptación por parte de la asamblea de consorcistas de las obras identificadas como quincho/parrilla, habitación contigua y del sector del jardín instalado en el patio de la unidad funcional n° 6 (departamento 2° “D”).-

Adviértase que el Reglamento de Copropiedad y administración del edificio ubicado en la calle Sánchez de Bustamante N° 62/68 fija que para disponer la realización de toda obra nueva que afecte al inmueble común, como el agregado de nuevos pisos o construcciones sobre el último construido o excavaciones, sótanos, etcétera, bajo la planta o subsuelo existentes, se debe contar con el consentimiento unánime de todos los copropietarios (v.fs. 4/20).-

En esa línea, el artículo 2.040 del C.C.C.N. dispone que “...Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal...”, no pudiendo alegar derecho exclusivo ningún propietario sin perjuicio de su afectación exclusiva.-





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

Por otro lado, el art. 2.041 inciso c) de dicho cuerpo normativo identifica a los techos, azoteas, terrazas y patios solares como cosas y partes necesariamente comunes y el artículo 2.052 dispone la necesidad de contar con la unanimidad de votos de los copropietarios para realizar mejoras u obra nueva sobre cosas y partes comunes en interés particular que sólo beneficia a su propietario, como se da en el caso de autos.-

Ello alcanza para sellar la suerte del recurso presentado por ante esta Alzada, siendo insuficientes a todas luces las conjeturas vertidas por el quejoso a fs. 653/661.-

c) Tampoco puede entenderse que en el ejercicio de esta acción se encuentre comprometido el ejercicio abusivo de un derecho por parte del consorcio, por cuanto el accionado no respetó en su accionar las claras normas de convivencia en comunidad que impone el derecho real de propiedad horizontal.

Recordemos que se ha interpretado que no media abuso de derecho por parte de un consorcio o de un copropietario cuando se requiere el cumplimiento de la normativa consorcial. El reconocimiento de un derecho expresamente consagrado por el Reglamento de Copropiedad y la orden de cesar en su violación es simple ejercicio del derecho y no abuso de éste (C. N. Esp. Civ. y Com., Sala IV, 30-6-83, E.D. 105-621). El administrador en este caso se limita a pedir que se cumpla con el reglamento.

Además, cabe puntar que el abuso de derecho no puede ser invocado por el copropietario que en su interés particular pretende utilizar partes comunes en su exclusivo beneficio, tal como sucede en este caso (CNEsp.Civil y Comercial Sala VI, 23-9-80, L.L. 1981-A-274, Rep. E.D. 17-792; Sala F, L. 319.839 del 20-07-01; L. 292.507 del 1-09-00 y L. 298.082 del 26-10-00; ver Lily Flah-Rosana Aguilar, *Propiedad horizontal*, 2006, Colección La Ley comentada, pág.60 y sgtes.).





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

En virtud de todo ello, entiendo ajustado a derecho el pronunciamiento en crisis, por lo que propongo la confirmatoria del mismo en cuanto mandó a demoler o desarmar el quincho/parrilla, su habitación contigua y el techo colocado a la salida de su unidad sobre el patio terraza, reponiendo el inmueble al estado anterior a la existencia de esas construcciones irregulares

d- Por último, y lo que concierne a las quejas vertidas respecto de la cantidad dineraria reconocida a favor de la actora por reembolso por los gastos efectuados por el consorcio demandante para reparar la unidad funcional n° 2, departamento “D” del primer piso ante las filtraciones causadas por el cantero construido ilegalmente en el patio común de uso exclusivo por el titular de la unidad demandada y las erogaciones efectuadas para remover ese cantero, habré de proponer al acuerdo también su confirmatoria.-

Ello así, ya que entiendo tal como lo hiciera el anterior “*iudicante*”, que la principal causa de las filtraciones fue la existencia de ese cantero/jardín construido sin permiso alguno del resto de los consorcistas.

Fíjese, en este sentido, que la perito interviniente afirmó que “... De lo explicitado surge que el “paquete de terraza” existente no era una superficie preparada, en cuanto a las condiciones de impermeabilización y drenajes que se requerían para recibir la construcción de un cantero-jardín...” (v.fs. 525).

Adviértase, asimismo, que una vez retirado dicho cantero, no hubo nuevas filtraciones (v.fs. 30), por lo que se deduce que su existencia ha sido la causal de los perjuicios sufridos por la consorcista damnificada.-

En su momento, la perito arquitecta Morales estimó que en el mes de agosto del año 2010 la remoción del cantero jardín y las reparaciones necesarias importaron un costo de \$ 21.183, no siendo cuestionado ese importe por ninguna de las partes, por lo que estaré





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

a sus conclusiones (conf. art. 477 CPCCN).-

Si a ello se le suman los gastos (que no fueron acreditados por medio de prueba informativa), que no pueden dejar de ser tenidos en cuenta dado el conflicto existente entre las partes, entiendo ajustado a derecho el monto de \$ 30.309,70 reconocido por ante la anterior instancia, por lo que propongo al acuerdo su confirmatoria (conf. art. 165 CPCCN).-

e.- Entonces, propicio al Acuerdo de mis estimados colegas de Sala, que se confirme la sentencia de grado en todo lo que ha sido motivo de apelación y agravios, con costas de ambas instancias a cargo del accionado vencido (conf. art.68 CPCC).

Tal mi voto.-

Los Señores jueces de Cámara doctores Patricia Barbieri y Víctor Fernando Liberman, por análogas razones a las aducidas por la señora juez de Cámara doctora Liliana E. Abreut de Begher, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta.

Con lo que terminó el acto. LILIANA E. ABREUT DE BEGHER- PATRICIA BARBIERI- VICTOR FERNANDO LIBERMAN

Este Acuerdo obra en la páginas n° a n° del
Libro de Acuerdos de la Sala “D”, de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

Buenos Aires, de octubre de 2018.-

Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: Confirmar la sentencia de grado en todo lo que ha sido motivo de apelación y agravios, con costas de ambas instancias a cargo del accionado vencido (conf. art.68 CPCC), difiriendo la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes para una vez que se hayan estipulado los de la anterior instancia.-

Se deja constancia 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. Notifíquese por Secretaría y devuélvase

LILIANA E. ABREUT DE BEGHER

12

PATRICIA BARBIERI

10





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

VICTOR FERNANDO LIBERMAN

11



Fecha de firma: 19/10/2018

Alta en sistema: 26/10/2018

Firmado por: BARBIERI PATRICIA- LIBERMAN VICTOR F. - ABREUT LILIANA E. -, JUEZ DE CAMARA



#12468680#219359460#20181025102936848