

Propiedad Horizontal Asignacion Del Uso De Una Parte Comun Reglamento Interno

JURISPRUDENCIA

Propiedad horizontal. Asignación del uso de una parte común.

Reglamento interno Se confirma la decisión que admitió la acción instaurada por el Consorcio y condenó al demandado a restituirle el uso de la unidad identificada como "sala compactadora", teniendo en cuenta que no se acreditó que el uso de dicha unidad hubiera sido asignado al accionado. Buenos Aires, 4 de febrero de 2015. Y VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- Que vienen estos autos a la Alzada en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada a fs. 190 - fundado a fs. 197/199, cuyo traslado fue contestado a fs. 202/203-, contra la resolución de fs. 183/188, en la cual el Sr. Juez de primera instancia admitió la acción instaurada, y condenó al demandado a restituir al consorcio actor el uso de la unidad identificada como "sala compactadora" del octavo piso del inmueble de marras. II.- En su memorial, el apelante se agravió -en síntesis- de que no se haya tenido en cuenta que, mediante el reglamento interno que acompañó a fs. 37/47, la totalidad de los integrantes del consorcio le otorgaron el uso exclusivo de la parte común designada en el plano como "sala compactador", ubicada en el octavo piso del edificio en cuestión. Al respecto, cabe recordar que los copropietarios gozan de la facultad de poder asignar a una cosa que sea común de uso común un uso exclusivo, como así también el cambiarle la calidad. La unanimidad requerida es un requisito fundamental, pues debemos recordar que sobre las partes comunes los copropietarios tienen un condominio de indivisión forzosa, por lo que para pactar un uso diferente o privatizarla, deben estar todos de acuerdo. Ello es así en virtud de que su patrimonialidad es la que se ve afectada (Goldenberg, Alicia N. - Humphreys, Ethel, Régimen de la propiedad horizontal, Lexis Nexis, Buenos Aires, 2004, p. 39). En el mismo sentido, señala Kiper que únicamente podrán afectarse al uso exclusivo de un propietario aquellos bienes comunes que no son indispensables para el uso común del edificio, toda vez que la exclusión del conjunto en su aprovechamiento no perjudica el funcionamiento del sistema. No obstante, la decisión debe contar con la anuencia de la totalidad de los copropietarios, pues, aunque no se modifique la titularidad de las cosas, se afecta el derecho de uso y goce que se halla incorporado al patrimonio de los comuneros (Kiper, Claudio M., Propiedad horizontal, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2008, p. 134). La conversión de la cosa que es común, en cosa común de uso privativo, requiere la unanimidad de las voluntades de los propietarios, pues es un caso en que se afecta su derecho de propiedad, aunque no en la titularidad, en la posibilidad de uso y goce (Highton, Elena I, Propiedad horizontal y prehorizontalidad, Hammurabi, Buenos Aires, 2007, p. 128). Partiendo de esas premisas, no se encuentra controvertido que el sector comprometido en la causa tiene el carácter de común. La discusión reside en determinar si, como lo adujo el demandado, le fue asignado a él el uso exclusivo de ese sector del edificio, o si su uso es común de todos los integrantes del consorcio. Ahora bien, el reglamento de copropiedad obrante a fs. 13/20 establece expresamente que "El uso de los bienes comunes, estará ajustado a su destino, con arreglo a las disposiciones legales, las de este Reglamento, y las del Reglamento interno que apruebe la asamblea, sin perjudicar el legítimo derecho de los demás" (cláusula sexta). Es decir que, a pesar de lo dicho en dicho reglamento, la asignación exclusiva del sector en cuestión pudo haber sido decidida por el reglamento interno correspondiente. Sin embargo, no existen constancias suficientes en autos para tener por acreditado que el documento que adjuntó el demandado a fs. 37/47 es el reglamento interno del edificio. Ello así pues, en primer lugar, el instrumento de fs. 13/20 es claro en cuanto a que dicho reglamento debe ser aprobado por la asamblea, y no existe en autos ninguna constancia de que dicho acto se haya realizado, y menos aún de su resultado.

En segundo término, pues las escrituras traslativas de dominio de fs. 71/162 dan cuenta de la existencia de un reglamento interno, pero no de cuál es su texto, ni que sea coincidente con el del documento de fs. 37/47. Por último, pues las únicas dos testimoniales aportadas no son suficientes para tener por acreditada la verosimilitud del supuesto reglamento interno, pues no constituye el reconocimiento de la totalidad de los comuneros. Por todo ello, solo cabe concluir que el demandado no ha acreditado los extremos que sustentan la defensa que invoca (art. 377 del CPCCN), lo que conduce al rechazo de los agravios vertidos. En mérito de lo expuesto, SE RESUELVE: Confirmar la decisión recurrida. Con costas, por aplicación del principio objetivo de la derrota (art. 68 del CPCCN). Notifíquese a los interesados en los términos de las Acordadas 38/13, 31/11 y concordantes. Publíquese en el Centro de Comunicación Pública de la C.S.J.N. (conf. Acordadas 15 y 24/2013 -del 14 y 21 de agosto de 2013, respectivamente-) y oportunamente devuélvanse, haciéndose saber que en primera instancia deberá notificarse la recepción de las actuaciones y el presente fallo a los restantes involucrados si los hubiere, en forma conjunta.- El Dr. Sebastián Picasso no suscribe el presente por hallarse en uso de licencia (art. 109 del RJN). RICARDO LI ROSI HUGO MOLTENI

001635E