

Gestion Administrativa Pago De Expensas Espacios Comunes

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Gestión administrativa. Pago de expensas. Espacios comunes Se resuelve que no corresponde hacer lugar a la adecuación y eximición solicitada por no haberse acreditado el padrón que se pretende utilizar como referente para esta, que los rubros cuestionados por la actora devienen de servicios y prestaciones necesarias que hacen al cuidado y seguridad de todos los propietarios, y que resulta de la esencia de este tipo de urbanizaciones la existencia de un administrador, la conformación de Órganos de Administración y de Gobierno que regulen la vida en común en los mismos, que es el fin primero que se busca a la hora de adquirir este tipo de lotes que -tal como resulta del Reglamento Interno suscripto por la actora- están destinado a la construcción de viviendas familiares. Rosario, 16/5/2017 Y VISTOS: Los caratulados ?SVAMPA ANA ROSA C/ CONSORCIO AIRES DE CAMPO S/ JUICIO DECLARATIVO?, CUIJ. N° 21-01599006-3, Expte. N° 365/2009, de los que resultó: A fs. 14/17 se presentó la Dra. Ana Rosa Svampa, con patrocinio letrado y posterior apoderada, incoando formal DEMANDA DECLARTIVA contra Consorcio Aires de Campo, pretendiendo la adecuación del valor de las expensas y la exclusión de los gastos del servicio de vigilancia. Dijo ser propietaria de los lotes 6 y 24 del Barrio ?Aires de Campo?, sito en Ruta 9 km 325 de la localidad de Roldán, manifes tando que en el período en que la administración estuvo a cargo de la Sra. Susana Herrero nunca fue notificada de las asambleas que se realizaban, no siendo parte de la decisión de designación de la Sra. Herrero ni de su retribución. En el año 2006 las expensas aumentaron notablemente, denunciando como gastos excesivos los de corte de césped y jardinería, gastos innecesarios de fumigaciones, gastos inexistentes como reparto de liquidaciones, gastos no documentados (gastos bancarios), falta de rendición de cuentas anualmente, situación contraria a la Ley de Propiedad Horizontal (ser integrante del consorcio de administración, que debe controlar al administrador y ser administradora al mismo tiempo), liquidación de expensas que no estaban en legal forma. Tampoco habría sido notificada en término para concurrir a la Asamblea en la que se decidió la incorporación del servicio de vigilancia. Actualmente la administración está a cargo del Sr. César Díaz Colodrero, detallando el aumento en las expensas y el gastos innecesario en plantas ornamentales, gastos excesivos en luminarias y otros gastos, figurando en las actuales liquidaciones como rubros ?seguro de vida? y ?seguro de responsabilidad civil?, sin resultar claro respecto a quiénes se paga. Concluyó que el valor de las expensas resulta excesivo y no respeta el padrón del Barrio ni resulta proporcional al valor del bien, uso previsto o aprovechamiento de los servicios. Refirió a doctrina sobre la propiedad horizontal y la onerosidad de los gastos en relación a la importancia de la propiedad individual de cada integrante del Consorcio e invocó el artículo 3 de la ley de propiedad horizontal. Citó jurisprudencia, solicitando la aplicación de la doctrina elaborada en torno al tema expensas comunes y gastos e invocando el derecho del condómino de solicitar la eximición de pago de servicios que no se usan. Acompañó documental consistente en copia simple de las escrituras de propiedad de los lotes referidos. Dictado el primer decreto de trámite, comparece a fs. 19 Consorcio de Copropietarios del Barrio Cerrado Aires de Campo por apoderados, contestando a fs. 32/40 demanda, negando todos y cada uno de los hechos invocados en la demanda, salvo los que expresamente invoca y solicitando el rechazo de la demanda con costas. Manifestó que el Barrio Privado Aires de Campo no está sometido al sistema de la propiedad horizontal, no estando regido entonces por la ley 13.512 en forma directa. A la luz de los instrumentos creados por las partes se trata de propiedades verticales - lotes - que tienen además una ava parte indivisa de lo que serían los bienes comunes, habiendo aceptado todos los condóminos un reglamento interno que regula la utilización de los lotes. El mismo es un contrato plurisubjetivo que establece derechos y obligaciones, y en virtud del cual se rige la vida en comunidad. Que si bien en el reglamento se prevén cláusulas iguales a la de un reglamento de copropiedad y admistración, no es tal. Refirió que por lo dispuesto en el artículo segundo de dicho cuerpo ?todos los copropietarios están obligados a contribuir con los gastos necesarios para el buen mantenimiento, conservación de los bienes comunes, vigilancia y prestación de los servicios de carácter común. Que por el artículo primero las partes acordaron representarse por un administrador y el el artículo cuarto se estableció que ?queda prohibido a cada propietario y ocupante de los lotes dárseles otro uso o destino que el mencionado en el artículo quinto de este Reglamento? (vivienda familiar). Que por el artículo sexto se previó que tiende a concretar la idea de urbanización que tienen los condóminos. Concluyó que conforme el título de adquisición de los inmuebles, su destino y el reglamento interno que rige su existencia, se conformó un barrio cerrado con claros objetivos de urbanización y para vivienda de los adquirentes de los inmuebles. Refirió que ciertamente en el proceso de integración y desarrollo de un barrio cerrado es de menor a mayor, y al comienzo, al adquirirse del lote baldío los gastos comunes de mantenimiento resultan exiguos hasta tanto se comienza con la construcción de las viviendas, punto a partir del cual resulta indispensable asegurar que las calles internas se encuentren en condiciones de circular, que exista vigilancia para garantizar la

seguridad de los habitantes, que se fumigue para evitar la proliferación de todo tipo de insectos, etc., encareciéndose por tanto en forma paulatina los gastos comunes a erogar. Paralelamente a ello el emprendimiento urbanístico comienza a tener mayor valor. Dijo que la actora adeuda expensas comunes desde agosto de 2006 por el lote 24 y desde septiembre de 2007 por el lote 6. Destacó que del fin primordial del emprendimiento resulta la construcción de viviendas, por lo cual, permaneciendo los lotes baldíos y no siendo utilizados para vivienda familiar, tendría que pagar un porcentaje mayor para compelerla a la construcción. Que todo ello manifiesta una conducta especulativa de la actora a los fines de poder vender los lotes baldíos a un mayor precio. Continuó diciendo que los gastos y erogaciones que constituyen las liquidaciones mensuales tienen que ver con los gastos ordinarios de mantenimiento y conservación, y no con innovaciones y mejoras de gran valor que posibilitaría la aplicación analógica de lo establecido por el art. 8 de la ley 13.512 y que si así fuere entendido por aplicación analógica del segundo párrafo del art. 8 referido, sólo se podría objetar su aprobación si se acreditaran los extremos contemplados (contrarias al reglamento, a la ley, perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior...?). Que en caso de entenderse que los mismos no son gastos de mantenimiento sino que son innovaciones y mejoras, deberá centrarse la discusión en razones objetivas que ameriten que la erogación resulte perjudicial. Que el costo excesivo no refiere a la capacidad de pago del consorcista ni existen razones que permitan distinguir los valores entre un lote baldío y uno construido. Por art. 8 del Reglamento interno los propietarios tienen a su cargo en proporción a sus lotes las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Respecto a la eximición en la contribución de los gastos de vigilancia aduciendo que siendo su inmueble un baldío no utiliza dichos servicios, manifestó que no resulta tal invocación por cuanto precisa de la vigilancia a los fines de evitar la intrusión o el robo de tierra y césped. Que el servicio resulta esencial y se encuentra previsto expresamente en el reglamento suscripto por la actora. Que los gastos previstos en el artículo séptimo son ordinarios y de mantenimiento, no necesitan asamblea especial que los autorice y por tanto el Administrador puede liquidarlos para el normal funcionamiento del condominio. Finalizó refiriendo que llegado el caso, es la actora la que unilateralmente decide no hacer uso de los servicios. Citó doctrina y acompañó documental. A fs. 45 la actora denunció la venta del lote Nro. 6 y delimita por tanto la demanda respecto de ese lote, a la fecha 30 de abril de 2010, refiriendo que el lote se vendió libre de deudas por expensas, habiéndose efectuado el pago bajo el principio "solve et repete". A fs. 47 la demandada manifestó que no le consta la venta denunciada, que la actora promovió una demanda teniendo a que se adecue el valor de las expensas a abonar por dos lotes de su propiedad sin expresión de plazo sine die, resultando la pretensa limitación que formula absolutamente improcedente en tanto trata de modificar extemporáneamente lo expresamente demandado. Abierta la causa a prueba (fs. 48), a fs. 69/70 obra el ofrecimiento de la demandada y a fs. 138 la actora. A fs. 72 la actora emite una serie de consideraciones respecto a la prueba ofrecida por la contraria en disconformidad. A fs. 276 la actora se opone a la designación de martillero por cuanto el mismo no fue ofrecido como tal, solicitando se apliquen las costas por dicha participación, a cargo del oferente. A fs. 506 la actora acompaña documental y denunció como hecho nuevo referido a uno de robo sufrido en Barrio, refiere a la alta morosidad de los vecinos y un llamado a Asamblea General Extraordinaria para tratar "el análisis y resolución sobre el proyecto de reglamento de copropiedad y administración", lo que de por sí prueba - refiere - que el mismo Administrador y el Consorcio admiten la carencia de reglamento aplicable al Barrio. A fs. 516 contesta la demandada y acompaña documental. Proveídas las pruebas (fs. 146) y producidas las que constan en autos, clausurado el término probatorio (fs. 435), a fs. 507 alegó la actora y a fs. 532 la demandada, acompañando los mismos en sobre cerrado y que en este acto se agregan. A fs. 549 la actora acompaña informe emitido por la Municipalidad de Roldán y manifiesta que no resultando la demandada un Barrio Cerrado ya que tributa como barrio abierto, solicita se pruebe la existencia de la persona jurídica que dice representar en estas actuaciones. A fs. 554/5 la demandada solicitó la aplicación de la normativa vigente en el Código Civil y Comercial de la Nación, lo que es contestado por la actora a fs. 557, solicitando el rechazo de lo pretendido por el principio de irretroactividad de las leyes. Firme y consentido el llamamiento de autos, quedan los presentes en estado de ser resueltos. Y CONSIDERANDO: Que, cabe recordar que conforme el art. 243 del CPCC., "Los hechos constitutivos de la litis son los que proceden jurídicamente de la demanda y su contestación y de las peticiones formuladas en ellas sea cual fuere la calificación que se les hubiere dado", significando ello que en principio la litis queda trabada con los escritos de demanda y contestación y/o reconvención en su caso. Que, también "cabe tener presente, en ese sentido, que los jueces no están obligados a ponderar todas y cada una de las pruebas aportadas a la causa, siendo suficiente con que ellos analicen las que reputen idóneas para fundar sus conclusiones" (cfr. A. y S., T. 99, pág. 179; T. 111, pág. 407; T. 114, pág. 202, etc.). Que, trabada la litis en los términos expuestos, corresponde analizar los hechos y el derecho aplicable en la especie, puntualizándose que solo se tratarán las argumentaciones de las partes conducentes para la solución de la causa (ED 18 - 750). Que, la pretensión de la actora puede resumirse en el pedido de adecuación del valor de las expensas y exclusión de los gastos del servicio de vigilancia, en relación a los Lotes 6 y 24 del Barrio "Aires de Campo", ubicado en la Ruta 9 km. 325. Que, adelanto

que las demás cuestiones relatadas en la demanda no serán tomadas en consideración como pretensión por no haberse iniciado en los presentes las acciones concretas correspondientes a cada uno, como los cuestionamientos a la labor de los administradores, la falta de notificación de las asambleas y su correspondiente nulidad, ni la nulidad de las resoluciones del Consejo de Seguridad dictadas en supuesta contravención a la normativa vigente. Que tampoco se ha planteado en tiempo y forma la posible falta de regularización de la habilitación administrativa, ni la falta de legitimación pasiva para actuar del Consorcio, que si bien se esboza a fs. 549 no resultando temporáneo ni ajustado a derecho tal planteo formulado, ni reunir las características propias de un hecho nuevo que habilite su tratamiento en la instancia. Que, así corresponde en primer lugar resolver sobre la normativa aplicable al caso, más aún de acuerdo a lo solicitado por la demandada a fs. 554/555 y contestado por la actora a fs. 557 y para ello resulta necesario analizar la figura del barrio privado, diferenciando cuestiones propias de este tipo de urbanizaciones, destacando que por un lado nos encontramos con un derecho real y por el otro una ?situación contractual? constituida por una serie de vínculos negociables que regulan la relación comunitaria (LORENZETTI, Ricardo L. ?Tratado de los Contratos?, T. 1, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 1999, p. 369). Que, la realidad nos muestra que estos conjuntos inmobiliarios surgieron a fin de hacer frente a realidades sociales que fueron impidiendo la vida comunitaria compartida y segura. . Que tal como nos enseña la Dra. Nicolau, citando a Andorno, en ?Curso de Derecho Urbanístico?, 1ra. Ed., Santa Fe, Rubinzal Culzoni, 2011, pág. 337, dichas urbanizaciones son ?conjuntos inmobiliarios surgidos por iniciativa de particulares, con régimen urbanístico especial, que para satisfacer una función común de vivienda permanente o transitoria o bien de carácter comercial o industrial, agrupan a una pluralidad de unidades parcelarias independientes, afectadas por restricciones o vínculos jurídicos, con servicios y partes comunes inescindibles de las parcelas y que generalmente son administrados por una entidad que agrupa a los participantes? . Este concepto abarca los countries o clubes de campo, barrios privados o barrios cerrados, entre otros. En sí se trata de complejos urbanísticos privados, en los cuales existe una relación funcional y jurídica entre la propiedad individual y la comunitaria que lo convierte en un todo inescindible. Que, continúa explicando la autora que en la actualidad, la comercialización de la tierra urbana o suburbana en nuestro país del suelo sin edificar, puede darse del modo tradicional o mediante el fraccionamiento de grandes superficies, implementándose en este último caso mediante el régimen de loteo, regulado por la ley 14.005 y sus modificatorias, o bien, mediante la constitución de ?conjuntos inmobiliarios horizontales?. Que, hasta el dictado del Código Civil y Comercial, la afectación de una urbanización cerrada conllevaba numerosas dificultades de aplicación, por cuanto no se encontraban regulados, más allá de determinada normativa provincial -de dudosa constitucionalidad- que tampoco resolvían problemas estructurales importantes. Resultaba por tanto aplicable lo dispuesto por el art. 2710 que establecía que ?había indivisión forzosa, cuando el condominio sea sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenezcan a diversos propietarios, y ninguno de los condóminos podrá pedir la división? y art. 2711 ?los derechos que en tales casos corresponden a los condóminos, no son a título de servidumbre, sino a título de condominio?. Que, dentro del encuadre del Código Civil, el área de circulación podría constituirse como un condominio de indivisión forzosa; sin embargo, distinto es el caso de áreas de esparcimiento, que para alguna doctrina podrían pertenecer en condominio de indivisión forzosa, por su destino, extendiendo a ellas, el concepto de ?accesorios indispensables al uso y goce común de dos o más inmuebles (arts. 2710 a 2714 CCiv.) (ADROGUE, Manuel, El derecho de propiedad en la actualidad. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1995, p. 122). Que, resulta importante considerar que en estas particulares urbanizaciones privadas, nos encontramos necesariamente con vínculos entre los propietarios de los diferentes lotes que en virtud de la idea de unidad que supone estos emprendimientos imponen la necesidad de regulación. Que, tal como se expuso, ante este fenómeno nos encontramos con dos aspectos jurídicos. Por un lado el derecho real que se crea y por el otro el contrato que vincula a las partes. Es así que esta cuestión supera una cuestión contractual, que de por sí resulta necesaria para enmarcar la organización y funcionamiento y en la cual rige el principio de autonomía de la voluntad. Pero desde el momento en que se pretende transferir un derecho real de los sectores privativos estamos discutiendo derechos reales y por el principio de numerus clausus que rige en la materia, sabido es que no pueden crearse por la voluntad de las partes. Que, dentro de este marco y ante la ausencia en el Código Civil de un derecho real que permita regular el supuesto en estudio, se les dio diversos marcos contractuales y jurisprudenciales que en todos los casos presentaban contradicciones y problemas de aplicación de la normativa vigente. En algunos casos estos complejos urbanísticos se sometieron al dominio con servidumbre sobre las partes en común, en otros -como el presente-, derecho real de dominio sobre las parcelas individuales y condominio de las partes comunes, que resultaba de indivisión forzosa por la naturaleza de la cosa (art. 2710 CC). Asimismo se ha visto la constitución de usufructo, uso y habitación sobre las parcelas destinadas al uso privativo, y finalmente la aplicación del régimen de propiedad horizontal, que es el que menos objeciones presentó en su empleo y que en definitiva primó a la hora de hacer efectiva su regulación en el nuevo Código Civil y Comercial. Que, es a partir del dictado de la ley 26.994 cuando finalmente se le dio un encuadramiento legal, previéndose en su art. 2075 CCyC que todos los conjuntos inmobiliarios futuros o preexistentes (aún cuando se hubieren planteado como derechos personales) deberán

someterse al régimen de derecho real de propiedad horizontal especial, pero no fija la normativa plazo ni normas de adecuación. Que, el art. 2074 CCC caracteriza a estas instituciones por el cerramiento, las partes comunes y privativas con indivisión forzosa y perpetua de las comunes y un grado de inescindibilidad entre ambas, reglamento que establezca órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a derechos particulares, régimen disciplinario y la obligación de contribuir con gastos y cargas comunes. Finalmente refiere a entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privadas. Con respecto a este último punto se ha dicho que este presupuesto podría ser válido en los asentamientos que se constituyan de acuerdo a la nueva legislación, pero en las preexistentes no puede imponerse la transformación forzada de una sociedad anónima en un consorcio de propiedad horizontal, ya que implicaría vulnerar derechos constitucionales adquiridos (FAVIER DUBOIS, Eduardo, citado en CALVO COSTA, Carlos A. "Doctrina y estrategia del Código Civil y Comercial?", 1ra Ed., Ciudad Autónoma de Buenos Aires: La Ley, 2016, pág. 309). Que, de acuerdo a las características legislativas referidas, de las compulsas de autos resulta acreditado que nos encontramos ante a un emprendimiento privado, cerrado (ver informe del martillero público a fs. 339), con partes comunes con indivisión forzosa y perpetua, y partes privativas, y un grado de inescindibilidad entre ambas. Asimismo existe un reglamento suscrito por las actora (ver fs. 519/526), que establece órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a derechos particulares, régimen disciplinario y la obligación a contribuir con gastos y cargas comunes. Que, del mismo surge la esencia propia de todo barrio privado: lograr la urbanización de la superficie loteada pero yendo más allá, con control de los órganos de administración y gestión de las construcciones a realizarse, horarios de trabajo, cercado con alambre tejido y con paso restringido al público en general mediante portón automático. Que, reunidas las características referidas e impuestas por el Código Civil y Comercial, considerando que el mismo impone a los conjuntos inmobiliarios preexistentes la adecuación a las previsiones normativas que regulan el derecho real de propiedad horizontal especial, de conformidad a lo dispuesto por el art. 7 del CCyC, y teniendo en consideración que previo al dictado de la ley 26.994 existía una laguna legal sobre el tema, que aún la jurisprudencia y doctrina no eran pacíficas al establecer el encuadramiento jurídico, considero que resulta aplicable a los presentes las disposiciones del Código Civil y Comercial respecto a las pretensiones incoadas en autos, esto es, la adecuación del costo de expensas y la eximición del gasto de servicio de vigilancia. Que, todo ello teniendo en especial consideración que ¿las sentencias deben atender a las circunstancias existentes al momento de la decisión, aún sobrevinientes a la interposición de recursos y en el transcurso del proceso se han dictado nuevas leyes debe atenderse a sus modificaciones en tanto circunstancias sobrevinientes? (Fallos 335:905 y 318:2438). Que, asimismo se ha resuelto que en cuestiones de interpretación dudosa como surge del presente caso, resulta aplicable el nuevo Código Civil y Comercial y éste es invocable como argumento de autoridad y elemento de interpretación del Código Civil derogado (Galdós, CcyC de Azul, Sala II RCyS Nro. 1, enero 2016, p- 145 y Picasso, CNCiv. Sala A, ED 264-449). Que, no resulta materia de autos por no haberse incoado la pretensión correspondiente -tal como se expuso-, discutir en esta instancia si corresponde o no el cumplimiento de la demandada de lo dispuesto por el art. 2075 respecto a la adecuación de la situación jurídica al derecho real de propiedad horizontal especial, a más de que dicha normativa no prevé plazo ni normas de adecuación. Tampoco corresponde ingresar al análisis del cumplimiento de los requisitos administrativos frente a la Municipalidad de Roldán a los fines de la autorización administrativa para configurarse como Barrio Cerrado. Invoca la actora al respecto que no hubo voluntad desde un primer momento de los propietarios de someterse al régimen de barrio cerrado y que eso se plasma en las discusiones planteadas en las actas de asamblea acompañadas. Estimo y concluyo que ello no se condice con el espíritu que surge del Reglamento interno que fuera suscrito por la actora y del cual surge claramente la idea de constitución de un barrio privado, ni con las actuaciones administrativas ante la Municipalidad de Roldán. Que, tal como lo informa la Municipalidad de Roldán a fs. 298, mediante Decreto 1296/2007, el que dispuso que a los fines de resolver la situación del Barrio Aries de Campo, se lo encuadra en el art. 7mo de la ordenanza 354/03 (Barrios Privados, Barrios Cerrados y Clubes de Campo), debiendo cumplimentar con los requisitos del plan regulador. Que por su parte la Ordenanza 354/2003 /fs, 2199) define como Barrio Privado, Barrio Cerrado o Club de Campo a "cualquier emprendimiento urbanístico destinado principalmente al uso residencial, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento, restringido al paso del público general, compuesto de unidades parcelarias independientes y áreas de uso común, pudiendo prever áreas específicas para la práctica de actividades deportivas, recreativas, sociales, culturales y/o de servicios, que contengan en su plan de urbanización los servicios generales comunes y bajo un régimen jurídico de organización que establezca la responsabilidad de su mantenimiento, organización y prestaciones esenciales, ya sea de los titulares de las parcelas, presentes, futuros y/o una entidad jurídica constituida con tal objeto?". Que, si bien a fs. 304 se hace constar que al 5 de agosto de 2010 no se ha solicitado el final de obra correspondiente al loteo Barrio Aires de Campo, que lo habilitaría para funcionar como lo establece el artículo 7mo de la Ordenanza 354/2003 y que se reitera la información actualizada a fs. 550 a la fecha 17 de junio de 2015, ello no obsta a que en los hechos funcione como Barrio Cerrado y que ése sea el fin de su constitución. Prueba de ello resulta el pedido y ordenanzas que en consonancia se dictaron, de la habilitación para funcionar como Barrio Cerrado que conforme surge

de las constancias de autos a la fecha se encontraría en trámite. Que, además lo que resulta cierto y acreditado es que los adquirentes de los lotes adquirieron un inmueble de propiedad particular y una ava parte de determinados bienes en condominio con los demás propietarios. Que el uso y conservación de dichos bienes sometidos a condominio se encuentra regulado por el Reglamento Interno de Aires de Campo, también suscripto por la actora -como por los demás integrantes- y que por tanto se encuentra obligado al mismo, independientemente de como se llama al emprendimiento privado. Que, por todo lo expuesto se debe tener por acreditada la legitimación pasiva en cabeza del Consejo de Administración dispuesto por Reglamento interno del emprendimiento Aires de Campo. Que, tal como se expuso y más allá del título que se le coloque, en los presentes nos encontramos frente a un emprendimiento privado que se encuentra regulado respecto a los vínculos personales por un Reglamento interno que prevé la constitución de un Consejo de Administración y la contratación de un Administrador y que en función de dicho emprendimiento se transmitió a la actora un derecho real de propiedad sobre el inmueble particular y un derecho real de condominio sobre los lugares comunes. Que, no se encuentra controvertido en autos la legitimación activa de Ana Rosa Svampa en cuanto titular de los lotes 6 y 24 del Barrio "Aires de Campo" ubicado en la Ruta 9 km. 325, conforme escrituras que con la debida certificación se agregan a fs. 528/531. Que, tal como surge de dicha documentación, al momento de adquirir los lotes referenciados, la actora no sólo adquirió el terreno baldío sino que también "la 1/25 ava parte indivisa del lote veintisiete destinado a circulación en condominio..." y "la 1/25 ava parte indivisa del lote veintiséis destinado a tanque de agua en condominio...". Asimismo y por el mismo acto las partes declararon "conocer y aceptar el Reglamento Interno del loteo, a cuyas disposiciones deberá sujetarse el actual comprador del lote descripto, y los que en el futuro resulten titulares del mismo y que se obligan a su cumplimiento?". Que, no ha discutido la actora la validez ni la firma de su parte en el mencionado instrumento. Por tanto corresponde tener por válidas las disposiciones previstas y acordadas en él, mientras no se contrapongan con normas de orden público. Que, de la redacción del Reglamento, no surgen dudas que la voluntad de las partes fue categorizar al objeto como condominio, designando un Órgano de Administración para fiscalizar el cumplimiento de las obligaciones, control de las construcciones particulares, dictado de normas referentes a la recolección y retiro de residuos, autorizaciones previstas en la construcción, determinación de multas y adopción de medidas que tienda a hacer respetar las disposiciones transgredidas. Que, prevé la figura del Consejo de Administración, que será designado en la Asamblea Ordinaria de copropietarios y que tendrá a su cargo fijar los honorarios correspondientes a la retribución por los servicios del Administrador. Está previsto que se componga por tres propietarios y que permanezcan en sus funciones durante el término de un año. Tiene como función el contralor del Administrador en el ejercicio de sus funciones y se reemplaza en caso de renuncia o ausencia del mismo, hasta la realización de la próxima asamblea que deberá resolver la designación de nuevo Administrador. Que, por su parte dispone que mientras la Administración Provincial de Impuestos, la Municipalidad de Roldán y Aguas Provinciales de Santa Fe no practiquen el correspondiente desglose y división de impuestos y tasas por lote, los mismos serán pagados por el Administrador quien queda facultado para cargar a cada propietario el valor proporcional a su lote. Que, el Reglamento Interno rige para los propietarios de los lotes existentes en el predio identificado en plano de mensura y subdivisión inscripto en el S.C.I.T., regional Rosario, departamento topográfico bajo el Nro. 141.998, año 1998. Dicho plano obra acompañado por el S.C.I.T. a fs. 501. En el mismo consta que la subdivisión se encuentra aprobada por encontrarse excluida de la ley 9319 de Subdivisión de inmuebles rurales. Que, por tanto es dable concluir que de las constancias de autos surge que nos encontramos frente a una propiedad exclusiva del lote 6 y 24 y propiedad en condominio de las partes comunes. Que, el artículo segundo del mentado Reglamento establece que todos los copropietarios están obligados a contribuir con los gastos necesarios para el buen mantenimiento, conservación de los bienes comunes, vigilancia y prestación de los servicios de carácter común. Que, en el artículo 6to, punto 15 se prevé que en caso de los lotes sin edificar, los propietarios tienen la obligación de mantenerlos libres de basura, no podrán ser utilizados como depósitos transitorios de cualquier tipo de vehículo, materiales o elementos distintos al de los materiales necesarios para la construcción de su vivienda. El césped del mismo debe ser cortado y mantenido limpio por el Consorcio y los gastos emergentes de estas tareas estarán a cargo del propietario. Por su parte el artículo séptimo califica los servicios comunes y en el art. octavo establece que "los propietarios tienen a su cargo en proporción a sus lotes las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma, a contribuir al pago de las expensas debidas en innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta. Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren, a juicio de cualquiera de ellos, de costo excesivo, o contrarias al reglamento o a la ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez y salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del condominio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial, y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva; pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad. (...) Ningún propietario podrá

liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes y servicios comunes ni por abandono del lote que le pertenece. d) la obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas sigue siempre al dominio de sus respectivos lotes en la extensión del artículo 3.266 del Código Civil, aún con respecto a las devengadas antes de su adquisición; y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los arts. 3.901 y 2.686 del Código Civil. e) cada propietario contribuirá a las cargas comunes en la proporción correspondiente su lote, debiendo abonar el importe resultante al Administrador dentro de los cinco días posteriores a la fecha de la liquidación pertinente; vencido dicho plazo, se producirá automáticamente la mora (...) h) constituyen cargas comunes: los honorarios del administrador, si éste fuera un tercero; sueldos, aportes por leyes sociales y seguros del personal de portería; mantenimiento, reparación, conservación, instalación o innovaciones y en general de todo arreglo que corresponda a partes comunes afectadas al servicio de los departamentos, gastos de limpieza y desinfección en partes comunes afectadas al servicio de los departamentos; gastos de energía eléctrica y mantenimiento de artefactos en partes comunes del edificio? (el subrayado me pertenece). Que, oportunamente la ley 13.512 (derogada por art. 3ro de la ley 26.994), en su artículo 8vo establecía que para el caso que el reglamento de copropiedad y administración no previera otra distribución, las expensas comunes se distribuirían de acuerdo con el valor de los respectivos pisos o departamentos. Si algún propietario considerara que dicha forma de reparto de las cargas resultaba inequitativa, tenía la posibilidad de plantear la cuestión ante la asamblea, a fin de propiciar la reforma del estatuto consorcial en esta materia y para lo cual se precisaba la unanimidad de los propietarios. Que en caso de no conseguirlo, tenía la vía judicial para solicitar ser eximido del pago de ciertos rubros que componían las expensas comunes, para lo cual era preciso distinguir si resultaba un gasto divisible, y aún resultando así si no era un gasto de conservación y reparación, por cuanto en este último supuesto tratándose de cosa común, la conservación de ésta en buen estado incumbe a todos los propietarios. (Conf. GURFINKEL DE WENDY, Lilian N. - Derechos Reales, 1ra Ed., Buenos Aires, Abeledo Perrot, 2010, Tomo 1, pág. 756 y siguientes). Que, por su parte el art. 2081 del CCyC establece ¿los propietarios están obligados a pagar las expensas, gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario en la proporción que a tal efecto establezca el reglamento de propiedad y administración. Dicho reglamento puede determinar otras contribuciones distintas a las expensas legalmente previstas, en caso de utilización de ventajas, servicios e instalaciones comunes por familiares e invitados de los titulares?. Que, en el caso en estudio la actora refiere que la adecuación deberá hacerse sobre los rubros que respondan al padrón del Barrio, con consideración de la ¿oportunidad? en la que se efectúa el gasto, excluyendo los rubros que no respondan a dicho padrón, en forma proporcional al valor del bien, uso previsto y aprovechamiento de los servicios. Que no refiere expresamente los rubros sino que luego hace mención a una serie de circunstancias sobre los aumentos de las expensas de mes a mes, la falta de notificación a las asambleas (sin atacar estas últimas ni acreditar en autos el perjuicio concreto ocasionado), gastos excesivos de corte de césped y jardinería, gastos innecesarios de fumigaciones, gastos inexistentes de reparto de liquidaciones y gastos bancarios no documentados; falta de rendición de cuentas anualmente (que no fue requerido como pretensión), situación contraria a la ley de propiedad horizontal: ser integrante del consorcio de administración, que debe controlar al administrador y ser administradora al mismo tiempo (cuestión tampoco incoada en su debida acción), gastos excesivos en plantas ornamentales, gasto en luminaria, seguro de vida y de responsabilidad civil sin determinar el asegurado y eximición del rubro seguridad. Que asimismo, como surge de la confesional obrante a fs. 250, del texto del propio Reglamento Interno y de los términos en que se redactó la posición tercera, los cálculos a la hora de determinar la proporción del pago de expensas se efectúan en porcentaje a la superficie de los lotes sin tomar en consideración lo edificado y plantado en los mismos. No se advierte que ello pueda resultar contrario a derecho, teniendo consideración a la voluntad de las partes y que no se encuentra transgredido el orden público. Que, de los dichos de los testigos ofrecidos por la demandada (fs. 251 a 253 y 288) surge que los mismos reconocen que el Consorcio ha realizado obras que de no ser un barrio cerrado, se encontrarían a cargo de la Municipalidad o de las empresas prestatarias de servicios, como ser mejoras en el tendido eléctrico, tendido de red de gas dentro del barrio. Asimismo reconocen que el reglamento interno les fue entregado, leído y aceptado a la hora de escriturar. Que la actora interpuso tacha de los testigos referidos (Guillermo Millikonsky, Cristian Ibañez e Ileana Vitali) a fs. 251, 252 y 288, contestada en la misma audiencia por la demandada. Fundamenta su pretensión en que los testigos son propietarios de un inmueble dentro del Barrio, residen en el mismo e integran el Consorcio Aires de Campo. Que analizado el fundamento, corresponderá el rechazo a las tachas esgrimidas por cuanto, si bien los testigos resultan propietarios del Barrio y en el caso del Sr. Millikonsky es integrante del Consejo de Administración, no por ello son parte en las presentes actuaciones en las que se demanda al Consorcio. Que tampoco surge de sus declaraciones interés manifiesto ni algún supuesto de los previstos en el art. 221 CPCC. Que, al momento de alegar introduce la actora la ¿Calidad Jurídica? del barrio, manifestando que se trata de un barrio ¿urbanizado? pero no cerrado y que por tanto el mantenimiento de las calles, la vigilancia y la luminaria no estaría a cargo del Barrio sino de la Municipalidad. Nótese al respecto que la actora pretende ingresar en este estadio cuestiones que no fueron planteadas en la demanda -habiendo precluído la oportunidad para ello, art. 243

CPCC.- y que por tanto no pueden introducirse en su tratamiento en la sentencia, de conformidad a lo dispuesto por los art. 135 y 136 CPCC.- Que, por tanto corresponde limitar el estudio a las cuestiones introducidas en la demanda y su contestación. Para los gastos provenientes de corte de césped, fumigaciones, gastos en luminarias y eximición del gasto de seguridad, cabe destacar que los cuatro rubros hacen a la esencia, cuidado y seguridad de todos los propietarios y resulta en sí un gasto indivisible por cuanto no se puede prever la eximición de uno de los propietarios ya que de los mismos se benefician todos o ninguno. Y que como se expuso tu supra, se encuentran expresamente previstos en el artículo sexto del Reglamento Interno suscripto por la actora. Que, respecto a los gastos excesivos en plantas ornamentales, no ha acreditado la actora que el mismo excediera las características de gastos de mantenimiento previsto por el Reglamento interno. Que, en cuanto a los aumentos de las expensas de mes a mes, concluye el perito que respecto a la administración Herrero, los montos registrados coinciden con las liquidaciones mensuales de expensas exhibidas. Que respecto a la Administración De Virgilli, informa que mensualmente se registraba cada uno de los gastos, en forma individual, en la fecha de la erogación de fondos correspondientes. En cuanto a la Administración Colodrero concluye que se registran una serie de inconsistencias respecto al saldo inicial al 01/11/2008 de \$.597,71.- con el saldo del cierre del mes anterior de \$. 3.567,86, el saldo al cierre del período Junio de 2010 (\$.7.111,32) con el libro de Cajas glosado en autos a la misma fecha (\$. 2.560,89). Que, concluye el perito que el Balance (Arqueo de Caja) al 21 de diciembre de 2010 presentado por la administración, se verificó matemáticamente la corrección de los saldos, sin poder el perito formar opinión sobre la legalidad o veracidad, por cuanto no se ha realizado una auditoría y no se ha tenido acceso a la documentación respaldatoria de los gastos ni el recuento de los fondos.

Que, las inconsistencias que podrían presentarse conforme el dictamen del perito y asimismo analizando los invocados gastos inexistentes de reparto de liquidaciones y gastos bancarios no documentados, seguro de vida y de responsabilidad civil sin determinar el asegurado, cabe concluir que la actora no ha utilizado el medio idóneo para reclamar lo que pretende, no ha canalizado su pretensión por la vía correspondiente. Bajo la pretensión de adecuación de las expensas conforme el padrón del Barrio, no puede pretenderse discutir la existencia, documentación y justificación de rubros incluidos en gastos de expensas, que como tales, la actora debe abonar por encontrarse obligada en virtud del Reglamento Interno que suscribió y que llegado el caso, deberá discutir por las vías procesales correspondientes. Que asimismo, si bien el perito informa un incremento de las expensas de las anteriores administraciones a la administración Díaz Colodrero, correspondiente al aumento de gastos no habituales, de los mismos se desprenden que resultan gastos propios del mantenimiento de un barrio privado (ver fs. 348), destacándose que en el desarrollo de un emprendimiento de estas características, habrá períodos en que las erogaciones necesariamente serán mayores por cuanto se precisan realizar obras de importancia para asegurar los fines previstos. Y que todo ello redundará en un mayor valor de la propiedad privada (fs. 340 - informe del perito martillero, testimonial de fs. 288). No ha acompañado la actora prueba alguna que acredite que cada uno de los gastos resulta excesivo o notoriamente improcedente. Que, es sabido que ¿la gestión administrativa y el pago de expensas adquieren una importancia fundamental dado que los espacios comunes y los servicios que debe brindarse a los ocupantes exigen buena organización y un mantenimiento eficiente, todo lo cual, además de imprescindible, resulta muy costoso, por lo que la morosidad causa enormes perjuicios en el sostenimiento de la urbanización? (NICOLAU Noemí, en obra citada, pág. 357). Que, por tanto no corresponderá hacer lugar a la adecuación y eximición solicitada por no haberse acreditado el padrón que se pretende utilizar como referente para la misma, que los rubros cuestionados por la actora devienen de servicios y prestaciones necesarias que hacen al cuidado y seguridad de todos los propietarios y que resulta de la esencia de este tipo de urbanizaciones, la existencia de un administrador, la conformación de Órganos de Administración y de Gobierno que regulen la vida en común en los mismos, que es el fin primero que se busca a la hora de adquirir este tipo de lotes que - tal como resulta del Reglamento Interno suscripto por la actora - está destinado a la construcción de viviendas familiares. Que, respecto a la oposición formulada a fs. 276 por la actora respecto del sorte de perito martillero, invocando que en su oportunidad se ofreció un perito tasador y que el cambio tiene como objetivo cambiar el eje de la demanda, resultando que el fin de la pericia era el mismo (que dictamine el profesional sobre el valor del bien) y que atento no existir en las listas de peritos oficiales la especialidad requerida de Tasador, se ha modificado la prueba ordenándose el sorteo de martillero, pero que ello no modificó la prueba en sí. Y que la actora no se opuso oportunamente a la producción de la misma, no obstante solicitó se tuviera en cuenta una serie de consideraciones a la hora de admitir la prueba, proveyéndose la prueba ofrecida por la demanda y quedando firme la misma, es que corresponderá no hacer lugar a la imposición de costas a la demandada, conforme lo requiere la actora. Que, respecto a las costas por el trámite del principal, corresponde imponerlas a la actora vencida, en virtud de lo dispuesto por el art. 251 del CPCC. Por lo expuesto, disposiciones citadas y demás constancias de autos FALLO: 1) Rechazar la demanda incoada por MARIA ROSA SVAMPA contra el CONSORCIO AIRES DE CAMPO, con costas a la vencida (art. 251 del CPCC). Insértese y hágase saber.- (Autos: ?SVAMPA, ANA ROSA c/ CONSORCIO AIRES DE CAMPO s/ JUICIO DECLARATIVO?, Expte. N° 365/2009)

Nota:

(*) Sumarios

elaborados por Juris online

022684E