

Nulidad Del Reglamento De Copropiedad Mayorías Destino Comercial

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Nulidad del reglamento de copropiedad. Mayorías. Destino comercial

Se confirma la sentencia que rechazó el planteo de nulidad y posterior modificación de la cláusula estatutaria del reglamento de copropiedad y administración de un edificio, a los fines de poder destinar ciertos locales para uso comercial, al juzgarse que la falta de unanimidad sobre la cuestión impedía que el juez le otorgase un contenido al reglamento distinto del que le dieron las partes expresamente.

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 30 días del mes de mayo del año dos mil diecisiete, reunidas en acuerdo las señoras juezas de la Sala ?I? de la Cámara Civil, para conocer de los recursos interpuestos en los autos: ?Astorgano Abajo, Felicidad Julia c/ Arce, Daniel Antonio y otro s/ modificación del reglamento de copropiedad? respecto de la sentencia corriente a fs. 208/213 de estos autos, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dras. GUIADO y CASTRO. Sobre la cuestión propuesta la Dra. GUIADO dijo:

I. La sentencia dictada a fs. 208/13 rechazó la demanda entablada por Felicidad Julia Astorgano Abajo, contra Daniel Antonio Arce y María Victoria Urbini, con costas a su cargo. Del relato del libelo surge que la actora persigue la declaración de nulidad y posterior modificación del art. 5 to. del reglamento de copropiedad y administración del edificio sito en Nogoya ... de esta ciudad. Manifestó ser la administradora y propietaria de cinco de las seis unidades funcionales que integran el consorcio que se compone de 3 departamentos en la planta alta y 3 locales en la planta baja. Que en su momento la ... unidad (numero ...) debió venderla a los demandados en el año 2001 a fin de sufragar los gastos de enfermedad de un familiar. Refiere que los locales fueron alquilados para fines comerciales desde sus orígenes, pese a que el art. 5 to del reglamento expresamente contempla que únicamente puedan ser destinados para oficinas y/o estudios y/o consultorios (ver fs. 34 vta.) Destaca la imposibilidad de cumplir con esa finalidad dada su ubicación frente a la cárcel de Devoto. Agrega que el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires exige que el reglamento permita que dichos locales puedan tener un destino comercial para otorgar la respectiva habilitación. Que pese a sus esfuerzos para lograr la modificación del mismo, estos fueron inútiles ya que los demandados se negaron sin fundamento alguno. El Sr. magistrado luego de encuadrar jurídicamente la cuestión y analizar el material probatorio, rechazó la demanda en cuestión por considerar que tratándose el artículo referido de una cláusula estatutaria, se requiere de la unanimidad para su modificación. Por ello más allá de expedirse sobre la facultad del juez luego de decretar la nulidad de cláusulas del reglamento, entendió que dada la naturaleza contractual del mismo, no encontrándose reunido ningún elemento que permita sostener que la negativa de los demandados, propietarios de una única unidad, incurra en una actitud de abuso del derecho, continua diciendo que la falta de unanimidad sobre la cuestión impide que el Juzgador le otorgue un contenido al reglamento distinto del que le dieron las partes expresamente, pues considera que si la voluntad de los propietarios es la única fuente que puede generar la convención debe también ser la exclusiva fuente de sus modificaciones. Se agravia la actora de lo resuelto pues entiende que con dicho criterio jamás podría modificarse un reglamento de propiedad, si se requiere la unanimidad de los copropietarios. Dice que los locales son partes privativas y no comunes de uso exclusivo, y que tanto estos como la unidad demandada ubicada en el primer piso, poseen entrada independiente. Argumenta que el destino dispuesto es de cumplimiento imposible, lo que surge de la prueba agregada en autos. Por lo demás cita jurisprudencia que entiende avalaría su postura al entablar la demanda.

III. Sentada la plataforma fáctica y analizando las quejas de que se trata, desde ya adelanto que las mismas no recibirán acogida por las razones que seguidamente pasaré a exponer. En principio la modificación del reglamento de copropiedad solo puede llevarse a cabo por resolución de propietarios, mediante una mayoría no menor a las 2/3 partes y deberán consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Pero nada impide que se prevea una mayor -en cuyo caso deberá respetarse lo dispuesto convencionalmente- pues las declaraciones de voluntad no pueden ser alteradas sino por los procedimientos y por la mayoría previstas en él y en la ley. Ello encuentra su fundamento en que el reglamento representa el vínculo que une a los copropietarios en la gestión de intereses comunes y constituye el verdadero estatuto inmobiliario regulador de los derechos y obligaciones de la comunidad. Así sus cláusulas son la ley a la que deben someterse. Su naturaleza eminentemente contractual en los términos del art. 1137 del Código Civil conjuga las voluntades que tienden a formar una comunidad en el lugar de intercambiarse prestaciones, con la salvedad de que al momento de constituirse existen intereses contrapuestos en cuanto la forma de administrar, remuneraciones, nombramiento de administrador, determinación y destino de las partes propios y comunes, entre otras. Por eso puede considerarse un contrato plurilateral de asociación (o de organización), y al establecer la existencia de ciertas obligaciones, ello no modifica el carácter contractual del mismo, pues constituye una razonable limitación de la autonomía de la

libertad. Mucho menos se altera por el hecho que pueda ser modificado por un sistema de mayoría pues se trata de restricciones fundadas en un interés comunitario que está por encima de cualquier prerrogativa individual y que es propia del derecho de propiedad horizontal (conf. Mariani de Vidal ?Curso de derechos reales? T II p. 231; Bueres-Highton ?Código civil comentado y normas complementarias2 T V p. 769). En el caso conforme surge del art. 5 del reglamento, con claridad se estableció que los 3 locales ubicados en la planta baja serían destinados para uso profesional y/o consultorio y/u oficinas. Ahora bien sin soslayar que se encuentra agregada el acta de asamblea celebrada el día 21 de mayo de 2014 (ver fs. 23 vta) en la cual consta la negativa de los demandados a acceder a la modificación del mismo, y tal situación - en función de los argumentos esgrimidos- no puede verse sustituida por las pruebas aportadas en autos que darían cuanta de la imposibilidad de darle el destino comercial pretendido. Ni las declaraciones testimoniales (ver fs. 166/72) ni el informe pericial (ver fs. 163/5) resultan medios idóneos para modificar lo establecido en el reglamento de copropiedad. En este sentido debe recordarse que la existencia de cierta mayoría - en este supuesto la unanimidad cuestión que no ha sido objetada- tiene como finalidad salvaguardar los intereses de una minoría que podría ver menoscabada su voluntad frente a los requerimientos de la mayoría. De allí que no advierto que la recurrente haya aportado algún elemento distinto que no haya sido considerado en la instancia anterior al momento de resolver el caso. Por el contrario no se hace cargo de rebatir el sólido fundamento allí expuesto. No resulta a mi entender suficiente alegar que se trata de partes privativas no comunes de uso exclusivo, pues ello no ha sido un punto de debate, ni modifica la facultad de los copropietarios de acordar el destino que se les otorgará al redactar el reglamento de copropiedad. No modifica tal cuestión la circunstancia de que tengan entrada independiente pues no es un tampoco un elemento que haya sido tenido en cuenta para adoptar la decisión de que se trata. Entre otros argumentos la identificación en el plano de subdivisión de los locales como ?negocio? no puede ser interpretado en forma contraria a la voluntad expresada en el reglamento, pues claramente desnaturalizaría su esencia. Finamente y como he dicho la forma existente para modificar lo expresamente convenido en el reglamento es la propia voluntad de las partes, pese a la disconformidad expresada por la actora respecto de dicha modalidad. Por ello si mi criterio es compartido propongo confirmar la sentencia apelada, con costas de alzada a la recurrente perdidosa (art. 68 del ritual), inclusive las correspondientes a la instancia anterior, pues no advierto que existieren elementos de duda que permitieran sostener su postura como lo hizo. Por razones análogas, la DRA. CASTRO adhiere al voto que antecede. La Dra. UBIEDO no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (Art. 14 RL)- Con lo que terminó el acto. Se deja constancia de que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Informática Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N.- MARIA LAURA RAGONI Secretaria Bue nos Aires, 30 de mayo de 2017. Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve: 1°) Confirmar la sentencia apelada, 2°) Imponer las costas de alzada a la recurrente perdidosa (art. 68 del ritual) Regístrese, notifíquese y devuélvase. PAOLA M. GUIADO PATRICIA E. CASTRO 018704E