

Accion Confesoria Propiedad Horizontal Vistas Servidumbre Del Padre De Familia Improcedencia

JURISPRUDENCIA

Acción confesoria. Propiedad horizontal. Vistas. Servidumbre del

¿padre de familia?. Improcedencia Se revoca el fallo recurrido, debiendo rechazarse la acción confesoria deducida, pues no puede tenerse por constituida la servidumbre por destino del ¿padre de familia? invocada por el actor, de modo tal que comporte un obstáculo legal para que el demandado pueda levantar o sobreelevar la construcción en su unidad funcional que cierre o afecte la vista de la unidad lindera.

En la ciudad de La Plata, a 7 de febrero de 2018, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores Soria, Negri, de Lázari, Pettigiani, se reúnen los señores Jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 121.043, "Rivada, Guillermo Mario contra Orlandi, Pedro Juan Carlos. Acción confesoria y medida cautelar". ANTECEDENTES La Sala II de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Bahía Blanca revocó la sentencia de primera instancia que había rechazado la pretensión y, consecuentemente, hizo lugar a la demanda. Impuso las costas de ambas instancias al demandado (v. fs. 363 vta.). Contra esa decisión, la demandada articuló recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (v. fs. 367/388 vta.). Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente CUESTIÓN ¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley? VOTACIÓN A la cuestión planteada, el señor Juez doctor Soria dijo: I.1. El señor Guillermo Mario Rivada promovió acción confesoria contra el señor Pedro Juan Carlos Orlandi con el objeto de reclamar, como propietario de una unidad funcional, la continuación del uso pacífico de la servidumbre de vista, iluminación y ventilación que entiende constituida por "destino del padre de familia" de la que gozaba a través de una ventana en la pared, frente a la edificación realizada por su vecino copropietario de la unidad funcional lindera (v. fs. 26/34 vta.). Corrido el traslado de ley se presentó el demandado repeliendo la pretensión de su contraria (v. fs. 86/102). El señor juez de primera instancia rechazó la demanda por cuanto consideró que no se había constituido servidumbre alguna a favor de la unidad funcional del actor. Antes bien, reputó que la cuestión se enmarcaba en el ámbito de las restricciones y límites al dominio y en la órbita de cláusula decimosegunda del Reglamento de Propiedad Horizontal que permitía al vecino sobreelevar la construcción y cerrar la cuestionada abertura (v. fs. 305/311). Este pronunciamiento fue apelado por el actor a fs. 317, presentando su memorial a fs. 346/348, el que fue repelido a fs. 350/356 vta. I.2. La Sala II de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Bahía Blanca revocó la sentencia de origen.

Para así decidir, luego de determinar que se aplicarían las normas del Código Civil, sostuvo que el titular del inmueble -padre del demandado-, antes de su subdivisión en dos unidades funcionales no había creado la servidumbre denominada "por destino del padre de familia", pues al momento de su muerte el bien constituía una única unidad. Que tras la subdivisión el demandado no fue el dueño exclusivo de las dos unidades ya que su hermano también lo era, quienes no alteraron su estado manteniendo la ventana ubicada en la pared que limitaba la unidad funcional del actor con la del demandado, otorgando vista, luz y ventilación a una de las habitaciones del inmueble del accionante (v. fs. 361 vta.). Juzgó, asimismo, que pese a tratarse de unidades funcionales sometidas al régimen de la ley 13.512 era posible la constitución de servidumbre a favor de una de ellas, lo que se evidenciaba en autos con las servidumbres expresamente constituidas en el Reglamento de Copropiedad y Administración (v. fs. cit.). A ello agregó que el inmueble había pertenecido a Pedro Orlandi y que a su fallecimiento sus herederos, entre los que se contaba el demandado, lo sometieron al régimen de la ley 13.512 sin modificación alguna de la referida ventana por lo que -de tal modo- crearon "por destino del padre de familia" una servidumbre de vista, luz y ventilación de conformidad con el art. 2978 del Código Civil sirviendo ello de suficiente título conforme establece el art. 2994 del citado régimen legal (v. fs. 362). Así concluyó que el actor al adquirir el inmueble al hermano del demandado si bien suscribió y adhirió al Reglamento de Copropiedad y Administración no renunció a la servidumbre como esgrimía el accionado, resultando a su juicio dudosa la posibilidad de que prestara conformidad anticipada a la cláusula 12 de ese reglamento porque para modificar las unidades funcionales se requería de la reforma de aquél y del coeficiente de participación de cada unidad funcional en el total (v. fs. 362 y vta.). En adición, reputó confusa la redacción de la citada cláusula teniendo en cuenta los arts. 2 y 7 de la ley 13.512 y sostuvo que en modo alguno esa disposición reglamentaria podía ser entendida como una renuncia a la servidumbre de vista, luz y ventilación, ya que al haberse considerado constituida en los términos del art. 2994 del Código Civil lo había sido por título, lo que implicaba que su renuncia debía ser expresa, con precisa individualización y sin dejar lugar a dudas (v. fs. 362 vta./363). II. Contra este pronunciamiento se alza el demandado denunciando la violación de los arts. 34 inc. 4 y 384 del Código Procesal Civil y Comercial; 1197, 1198, 2503 inc. 1, 2654 a 2658, 2673, 3011, 3044 del Código

Civil; la errónea aplicación de los arts. 2978 y 2994 del citado régimen fonal; de la ley 13.512; de los arts. 17 y 18 de la Constitución nacional y 10, 161 inc. 3 apartado "a", 168 y 171 de su par provincial, como así también la existencia de absurdo y la infracción de la doctrina legal que individualiza. Sostiene que la sentencia realizó una interpretación errada de la legislación que rige el conflicto al considerar la existencia de una servidumbre de vista, iluminación y ventilación por destino del padre de familia en un único inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal (v. fs. 376/377). Arguye que al régimen de propiedad horizontal se le aplican las normas sobre restricciones y límites al dominio, en las que impera el principio de igualdad jurídica y reciprocidad y en las que las partes comunes y privativas forman un todo inescindible, a diferencia de las servidumbres que exigen la existencia de dos inmuebles pertenecientes a propietarios distintos y en el que uno de ellos presta utilidad a favor del otro, provocando un desmembramiento del dominio para el titular del fundo sirviente (v. fs. 377/378). Señala que una cosa es que una unidad funcional constituya una servidumbre a favor de otra y muy distinto es que se asimile a una servidumbre la abertura existente en una de las paredes comunes del edificio sujeto a propiedad horizontal. Que considerar la existencia de una servidumbre respecto de la abertura existente sobre partes comunes es violatorio del art. 2 de la ley 13.512 e implica una absurda interpretación de la cláusula decimosegunda del reglamento de copropiedad (v. fs. 378 y vta.). Apunta que no deben asimilarse las unidades funcionales de la propiedad horizontal a un inmueble de dominio exclusivo, pues el art. 2994 habla claramente de un propietario de dos heredades y el recurrente junto con su hermano subdividieron un único inmueble bajo el régimen de la ley 13.512, por lo tanto no pudo existir voluntad presunta de someter a servidumbre una heredad a favor de otra sin plasmarlo en el Reglamento de Copropiedad y Administración (v. fs. 378 vta./379). Indica que el Código Civil distingue el régimen referido a los límites y de las servidumbres, como surge de la nota al art. 2611 de ese cuerpo legal y de lo regulado en los arts. 2657 y 2658 (v. fs. 379/380 vta.). Pone de relieve que la Cámara cae en absurdo interpretativo al entender que ha habido voluntad presunta de los copropietarios de constituir una servidumbre por destino del padre de familia desoyendo la cláusula decimosegunda del Reglamento de Copropiedad y Administración que traduce una manifestación de voluntad que desvirtúa su configuración (v. fs. 380 vta./381 vta.). Asevera que resulta igualmente absurdo establecer, como lo hizo la Cámara, que de ese reglamento se desprendiera la voluntad presunta de los copropietarios de constituir derecho real de servidumbre, cuando de las constancias de la causa surgen cambios materiales evidentes, graduales y consentidos en la unidad funcional n° 2 que fueron privando de virtualidad a las ventajas de vista, luz y ventilación a la unidad funcional n° 1, obras que además surgían de los planos de la Dirección Municipal de Catastro, de los testimonios vertidos y del reconocimiento ocular producido (v. fs. 382/383 vta.). Por último, alega que el Tribunal de Alzada ha hecho una errónea aplicación de la doctrina judicial establecida en la causa Ac. 74.998, "Gazzotti" (sent. de 12-XII-2001, de la que reproduce varios párrafos), al haber tergiversado los hechos y el derecho, en flagrante violación de los arts. 17 y 18 de la Constitución nacional y 161 de su par provincial (v. fs. 383 vta./387).

III. El recurso prospera. III.1. Cuestiona el recurrente que la Cámara haya considerado que la ventana abierta en la pared divisoria de la unidad funcional n° 1 constituye una servidumbre "por destino del padre de familia" regulada en los arts. 2978 y 2994 del Código Civil, y que su extinción requería de una precisa formalidad que no había sido suplida con la disposición contenida en la cláusula decimosegunda del Reglamento de Copropiedad y Administración, lo cual impedía al demandado ejercer su derecho de elevar cerrando dicha abertura. Conforme surge de la reseña de antecedentes, el accionante es propietario de la unidad funcional n° 1, la cual cuenta con una ventana sobre una de las paredes lindantes con el patio del demandado quien, a su turno, es propietario de la unidad funcional n° 2. Ambas unidades integran el consorcio de propietarios regido por el Reglamento de Copropiedad y Administración que se encuentra glosado a fs. 16/25. III.2. Cabe observar las dificultades que se suscitan al momento de admitir la posibilidad de constitución de servidumbres a favor de una unidad funcional que grave a otra y provoque el desmembramiento del derecho del titular de la unidad sirviente cuando ambas conforman un único inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, con partes privativas y comunes. Es que, por principio, las servidumbres exigen la presencia de dos inmuebles pertenecientes a propietarios distintos (art. 2970 y sigs., Cód. Civ.; en idéntico sentido se expide el Código Civil y Comercial vigente al definir a las servidumbres, en su art. 2162, como "el derecho real que se establece entre DOS (2) inmuebles y que concede al titular del inmueble dominante determinada utilidad sobre el inmueble sirviente ajeno").

Ahora bien, el régimen de propiedad horizontal alude a diversas unidades -pisos, departamentos- de "un mismo edificio" o inmueble que son independientes entre sí y tienen salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, en el cual cada propietario es dueño exclusivo de su piso o departamento y "copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio" (arts. 1 y 2 de la ley 13.512). Concordantemente con ello, el art. 2037 del nuevo Código Civil y Comercial señala que "la propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejerce sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio [entre ellas los muros divisorios de unidades entre sí, art. 2041 inc. i], de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad y administración. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes

y conforman un todo inescindible". De tal modo, si bien bajo este régimen existen diversas unidades funcionales sobre las que se ejerce el derecho real de propiedad horizontal (art. 2039), se trata de un inmueble integrado por aquellas unidades y sobre cuyas partes comunes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo (art. 2040, Cód. Civ. y Com). En este sentido, se sostiene que el objeto del derecho real de propiedad horizontal es "un inmueble edificado", cuyas unidades funcionales reúnen ciertas características, siendo su objeto inmediato la unidad funcional -departamento, cochera, local- y un objeto mediato constituido por las partes comunes (v. Kiper, Claudio; Tratado de Derechos Reales, Código Civil y Comercial de la Nación, Tomo I, Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2016, pág. 562 y sigs.).

III.3. Con todo, aun partiendo de la tesis adoptada por el Tribunal de Alzada que juzgó que pese a tratarse de unidades funcionales sometidas al régimen de la ley 13.512 era posible la constitución de servidumbres a favor de una de ellas (v. fs. 361 vta.), acierta el recurrente en cuanto refiere que la conclusión a la que arribara el tribunal a quo, al reputar que la abertura existente ha sido establecida como una servidumbre de vista por destino del padre de familia, resulta incompatible con las circunstancias objetivas de la causa. Veamos.

III.3.a. En la causa Ac. 74.988, "Gazzotti" (sent. de 12-XII-2001), -cuya violación denuncia el impugnante- se dirimía una cuestión fáctica análoga al sub lite. Allí -al igual que en autos- el propietario de una unidad funcional se veía impedido de realizar una construcción que cerraba las luces y vistas de la unidad funcional vecina, todo ello bajo el régimen de la ley 13.512, conflicto que -se sostuvo- debía ser resuelto por aplicación de las normas sobre "Límites y restricciones del dominio", contempladas en el Título 6, del Libro Tercero, De los derechos reales, del Código Civil. En apoyo de tal conclusión, se subrayó que en el régimen fondal se distinguía, a diferencia de otros sistemas jurídicos, entre el régimen de "los límites y restricciones al dominio" y el de "las servidumbres". Así, en la nota del art. 2611 el codificador destacó tal diferencia, al expresar que: "En casi todos los códigos y libros de derecho esas restricciones se cuentan en el número de las servidumbres. Las restricciones y límites que en este título imponemos al dominio son recíprocamente impuestos a los propietarios vecinos por su interés respectivo y no suponen una heredad dominante ni una sirviente. Estas disposiciones no tienen en realidad otro objeto que el de determinar los límites en los cuales debe restringirse el ejercicio normal del derecho de propiedad o de conciliar los intereses opuestos de los propietarios vecinos". Se recordó que tal tesis fue confirmada por la Corte al señalar que la regulación de las restricciones y límites al dominio en nuestro Código está totalmente separada de las servidumbres (conf. doct. sentada en la causa Ac. 15.654, "Quipildor", sent. de 7-VII-1970, "Acuerdos y Sentencias", 1970-II-15). Se dijo, además, que en nuestro sistema legal, los confines normales del dominio estaban dados por las restricciones y límites que le habían sido impuestos, por lo que no existía ese derecho sin que estuviera sujeto a limitaciones, las que no constituían un régimen de excepción. Que ese era el marco dentro del cual debían desenvolverse los poderes del propietario, siendo las restricciones inherentes al derecho de propiedad y que sólo bajo estas condiciones, inseparables de su existencia, fue consagrado legislativamente el mentado derecho. Que tal diferencia se pone de manifiesto cuando se advierte que la restricción se relaciona con la fijación de compuertas o diques al ejercicio ordinario de dominio pues consistía en una cualidad jurídica de todas las propiedades, en tanto las servidumbres constituyen una carga o gravamen real. Que en tanto la fuente jurídica de las restricciones es la ley, las servidumbres tienen como principal fuente la voluntad de los particulares que, contrariamente a las restricciones, suponen una heredad dominante y otra sirviente.

Seguidamente, se ponderó que la presencia de la ventana en un muro divisorio de dos heredades y el goce de la luz, la vista y la ventilación han sido regulados en nuestro Código Civil como una restricción y límite del dominio y no como una servidumbre, tal como se desprende de los arts. 2654 a 2660 del Código Civil. Así, el art. 2654 disponía que ningún medianero puede abrir ventanas o troneras en pared medianera sin el consentimiento del condómino del muro y el art. 2655 establecía que "El dueño de una pared no medianera contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas para recibir luces, a tres metros de altura del piso de la pieza a que quiera darse luz, con reja de fierro cuyas barras no dejen mayor claro que tres pulgadas". Ahora bien, el art. 2656 indicaba en forma expresa que "Esas luces no constituyen una servidumbre, y el dueño de la finca o propiedad contigua, puede adquirir la medianería de la pared, y cerrar las ventanas de luces, siempre que edifique apoyándose en la pared medianera", en tanto el art. 2657 preveía que "El que goza de la luz por ventanas abiertas en su pared, no tiene derecho para impedir que en el suelo vecino se levante una pared que las cierre y le prive de la luz". Concordantemente, el art. 2740 establecía que "la adquisición de la medianería tiene el efecto de poner a los vecinos en un pie de perfecta igualdad, y da al que la adquiere la facultad de pedir la supresión de obras, aberturas o luces establecidas en la pared medianera que fueren incompatibles con los derechos que confiere la medianería". Empero, por aplicación del art. 2741, ello no habilitaba a prevalerse de los derechos que confiere la medianería para "embarazar las servidumbres con que su heredad se encuentre gravada". Esta limitación consagrada en el citado art. 2741 determina que si el adquirente de la medianería incorporó a su patrimonio un derecho gravado con una servidumbre, la simple aplicación del principio del nemo plus iuris receptado en el art. 3270 impondría el deber de respetar la servidumbre preconstituida -v.gr. si se constituyó antes una servidumbre de luces o de vistas- (v. Llambías, Jorge Joaquín-Alterini, Jorge H., Código Civil Anotado, Abeledo Perrot, Tomo IV-A, Bs. As., 1988, pág. 650). Lo expuesto conlleva a la necesidad de examinar si, en el sub lite, efectivamente puede

tenerse por constituida la servidumbre por destino del "padre de familia invocada" por el actor en modo tal que comporte un obstáculo legal para que el demandado pueda levantar o sobreelevar la construcción en su unidad funcional que cierre o afecte la vista de la unidad lindera. III.3.b. En ambos fallos de las instancias de origen se señaló -con razón- que, en la especie, no puede reputarse que el propietario originario señor Pedro Orlandi hubiere constituido una servidumbre por "destino del padre de familia" -a la que aludía el art. 2978 del Código Civil-. Ello así pues en vida del nombrado, fallecido en 1979, el inmueble era uno sólo (doctr. arts. 2970, 2971, 2978, 2994), produciéndose su subdivisión bajo el régimen de la ley 13.512 recién en el año 1988 por decisión de sus herederos. En efecto, hasta el año 1988 ninguna especie de servidumbre podía siquiera ser insinuada por cuanto no existían dos fundos o heredades. Hasta ese momento se trataba de un único inmueble, ya en cabeza del causante o en estado de indivisión entre sus herederos, por lo que la existencia controvertida ventana mal podía dar lugar a un derecho real de vista sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él o ejercer ciertos derechos o impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos inherentes al dominio (doctr. art. 2970, Cód. Civ.). Sometido el inmueble al régimen de copropiedad horizontal en 1988, no obstante mantenerse la ventana en cuestión, aun reputándose a las unidades funcionales creadas como dos inmuebles a los fines del art. 2970 y siguientes del Código Civil, éstas permanecieron en estado de indivisión hasta la partición y adjudicación de la herencia en marzo de 1989, siendo que por aplicación del principio nemine res sua servit que indica que nadie puede tener servidumbre sobre las cosas propias, mientras los herederos conservaran la cotitularidad de ambas en estado de indivisión hereditaria, no puede captarse la presencia de una servidumbre continua y aparente, tal como lo exigía el art. 2994 del referido código. A todo evento, recién con la enajenación de una o ambas unidades esa servidumbre en potencia podría alcanzar vigencia. Es decir que con anterioridad existía un estado de cosas que llevaría a la servidumbre de no reunirse en una persona la calidad de titular de ambos "fundos". Desaparecida esa circunstancia obstativa, ese estado de cosas podría concretar su presencia y determinar el nacimiento de una servidumbre por destino del padre de familia (CNCiv., Sala C, 24-XI-1983, LL 1985-C-208). En efecto, en la nota al art. 2985 del Código Civil el legislador se interrogó acerca de la posibilidad de constituir una servidumbre sobre o a favor de un fundo propio del cual la persona es propietaria "pro indiviso". Allí refirió que debe averiguarse si la constitución de la servidumbre es anterior o posterior a la indivisión, resultando diversa la solución ya sea que se trata del establecimiento de una servidumbre o de la conservación de una ya establecida. En el primer supuesto, la regla de que no hay servidumbre en cosas propias, combinada con la individualidad de que son afectas todas las servidumbres, produce como consecuencia que "no puede adquirir ni para el fundo propio una servidumbre a cargo de un fundo del cual es copropietario 'proindiviso', ni para el fundo que se posee pro indiviso, una servidumbre a cargo de su propio fundo. La razón, según explica, es que cuando es uno copropietario del uno o del otro fundo, no podría haber servidumbre sino sobre una porción indivisa, lo que fundadamente es imposible porque la servidumbre, siendo indivisible no se adquiere por una porción indivisible". III.3.c. Ahora bien, en el sub lite, al llevarse a cabo la partición y adjudicación de la herencia, las unidades funcionales dejaron de pertenecer en estado de indivisión a los herederos de Pedro Orlandi. Sin embargo, en mi opinión, las circunstancias objetivas del caso me llevan a pronunciarme en sentido adverso a la constitución de la invocada servidumbre por "destino del padre de familia" en los términos de los arts. 2978 y 2994 del citado ordenamiento. Me explico. Conforme estatúa este último precepto, "cuando el propietario de dos heredades haya él mismo sujetado la una respecto a la otra con servidumbres continuas y aparentes, y haga después una desmembración de ellas sin cambiar el estado de los lugares y sin que el contrato tenga convención alguna respecto a la servidumbre, se juzgará a ésta constituida como si fuere por título". En su nota, Vélez Sarsfield destaca que este modo de constituir una servidumbre refiere a la disposición o el arreglo que el propietario de varios fundos ha hecho, o cuando las causas son muy antiguas, ha dejado subsistir por un uso respectivo. "...Este arreglo -continúa- debe ser el resultado de signos permanentes, sin ser así no se podría inducir la voluntad de crear una verdadera servidumbre de un fundo respecto de otro. Si después estos fundos vienen a pertenecer a dueños diferentes, sea por enajenación, sea por partición entre los herederos, el servicio que el uno obtenía del otro por simple destino del padre de familia, cuando ellas le pertenecían, se convierte en una servidumbre..." (el subrayado me pertenece). Ya hemos visto que el propietario originario Pedro Orlandi no pudo constituir servidumbre alguna, por cuanto en vida del nombrado, el predio constituía un único fundo. Tampoco ello pudo tener lugar durante el tiempo que, vigente la indivisión hereditaria, el inmueble continuó siendo uno solo. Recién en 1988 se sometió el inmueble al régimen de la ley 13.512, surgiendo dos unidades funcionales cuyos titulares en forma indivisa continuaron siendo los herederos del primero, y cuya partición tuvo lugar poco tiempo después -a saber en marzo de 1989-. Ciertamente es que al tiempo de crearse las mentadas unidades y tras proceder a su adjudicación, persistió la ventana objetada. Aun así los efectos jurídicos que el legislador asigna al hecho de mantener el estado de cosas -v.gr. la vista- luego de la subdivisión y enajenación de las cosas que permitiría "inducir la voluntad de crear una verdadera servidumbre de un fundo respecto de otro" (conf. nota art. 2994, Cód. Civ.), en el sub examine se contraponen con la previsión que establecieran los herederos en el Reglamento de Copropiedad que habría de regir la vida del consorcio conformado por ambas unidades. Puntualmente me refiero a la cláusula decimosegunda del

citado reglamento donde, de modo expreso, se acordó que "...A los efectos de lo prescripto en el último párrafo del artículo segundo de la ley 13.512, se establece que el espacio libre de mejoras y el espacio aéreo de cada unidad funcional será de uso y goce exclusivo del respectivo titular de dominio quien podrá realizar en su unidad las obras y construcciones que le permitieran las disposiciones legales y ordenanzas municipales pertinentes, sin que el otro propietario pueda oponerse, quedando entendido que las referidas obras podrán ser realizadas por los respectivos titulares de dominio de cada unidad funcional sin necesidad de recabar la conformidad del otro copropietario ni del Consorcio, quien en ningún momento podrán invocar derecho alguno sobre el espacio aéreo de la unidad de quien pretenda realizar dichos trabajos [...] Una vez finalizadas las obras, las nuevas construcciones quedarán adjudicadas automáticamente al titular de la respectiva unidad funcional sobre la cual se realizaron, a título de construcción efectuada en base al derecho de sobreelevación..." (v. fs. 21 vta.). En suma, no se trata aquí de dilucidar si tal cláusula importó una renuncia a una servidumbre de vista en los términos de los arts. 2994 y 3047 del Código Civil, como entiende el Tribunal de Alzada. Antes bien, esta previsión consensuada por los herederos devenidos luego en propietarios respectivos de cada unidad en la que subdividió el predio desvirtúa la presunción que emana del art. 2798 y 2994 a fin de tener por configurada la alegada servidumbre. Como refiere el propio actor en su escrito inicial, esta especie de servidumbre se apoya en la presunción que el legislador deriva en torno a la "intención del propietario común [en el caso los coherederos] de constituir una relación definitiva entre las dos heredades de tal suerte que no pueda ignorarse que una de ellas sirve a la otra" (v. fs. 29 vta.). Mas, en el sub lite, fueron los titulares del predio quienes al someterlo al régimen de propiedad horizontal, de modo expreso, se reservaron el derecho de sobreelevar las unidades funcionales y de hacer uso exclusivo del espacio aéreo correspondiente a cada una, quedando facultados para construir o realizar las obras que estimen convenientes las cuales, ciertamente, podrían determinar el cierre o afectación de la vista existente en el muro divisorio. Insisto, tal expresión de voluntad se contrapone con la tesis del accionante, que alega que medió la intención de dejar ambas unidades en un estado de dependencia y servidumbre que diera fundamento al nacimiento de una servidumbre por destino del padre de familia. Nótese, incluso, que la única servidumbre de iluminación y ventilación a la que alude en el Reglamento de Copropiedad lo es en beneficio de la unidad funcional n° 2 propiedad del demandado, no así en beneficio de la unidad funcional n° 1 que detenta el aquí accionante. En suma, la vista en cuestión linda con la unidad funcional n° 2 del demandado y la disposición del reglamento antes referida fue conocida y aceptada por el propietario de la unidad funcional n° 1 -hallándose transcrita en la escritura de compra (v. fs. 16/24)-, siendo el reglamento de copropiedad y administración un contrato que, concebido conforme las pautas establecidas por el art. 9 de la ley 13.512, surte los efectos obligacionales propios (arts. 1137 y 1197, Cód. Civ.), resultando de cumplimiento inexcusable para los copropietarios (conf. doctr. causas Ac. 77.945, "Consortio de Cop. Edificio Olague VIII", sent. de 6-VI-2001; C. 101.236, "Consortio Propietarios Parque Aranda", sent. de 29-IV-2009). Surge, además, que el demandado anotició a su vecino copropietario de que haría uso de su derecho a construir elevando una segunda planta en lo que era su patio -por lo que habría de afectarse la citada vista-, no advirtiéndose escollo legal a tales efectos, máxime cuando, si alguna duda cupiese sobre la existencia de una servidumbre -o las restricciones por ella impuestas- la interpretación debe hacerse a favor del dueño del fundo que se dice sirviente y de la libertad de esa heredad (conf. arts. 3011 y 3044, Cód. Civ.). Lo hasta aquí dicho ha dado respuesta a la contraparte ausente en esta tramitación porque la sentencia de Cámara le había sido favorable (conf. doctr. causas C. 99.308, "O., E.A.," sent. de 17-VI-2009; C. 115.808, "Fisco de la Provincia de Buenos Aires", sent. de 30-X-2013), pues los argumentos desplegados en su expresión de agravios no logran modificar la decisión adoptada (v. fs. 346/348).

IV. En consecuencia, si mi opinión es compartida, corresponde hacer lugar al recurso extraordinario interpuesto, revocándose la sentencia de Cámara y rechazando la demanda interpuesta, con costas de todas las instancias al actor vencido (arts. 68, segunda parte; 274 y 289, CPCC). Voto por la afirmativa. Los señores Jueces doctores Negri, de Lázari y Pettigiani, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor Soria, votaron también por la afirmativa. Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente SENTENCIA Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se hace lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto, se revoca la sentencia de Cámara y se rechaza la demanda interpuesta. Costas de todas las instancias al actor vencido (arts. 68, segunda parte, 274 y 289, CPCC). El depósito previo efectuado a fs. 432 deberá restituirse al interesado (art. 293, CPCC). Regístrese, notifíquese y devuélvase. Corre laciones [Rendo, Liliana del Carmen c/Pistorio, Marina Andrea y otro s/interdicto- Cám. Nac. Civ. - 10/11/2014-](#) Cita digital: IUSJU223415D 024433E