

Consortio De Propietarios Reglamento De Copropiedad Clausulas Estatutarias Reforma Estatutaria Unanimidad

JURISPRUDENCIA

Consortio de propietarios. Reglamento de copropiedad. Cláusulas

estatutarias. Reforma estatutaria. Unanimidad

Se confirma la sentencia que rechazó la demanda incoada contra un consorcio de propietario, por la restricción para el ingreso al sector cocheras desde una entrada determinada, en tanto ello se encontraba consagrado mediante una norma clara, precisa y absolutamente vinculante para todos los consorcistas, y que no aparecía prima facie como arbitraria ni discriminatoria.

Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 13 días del mes de marzo de dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 3ª, para conocer en el recurso interpuesto en los autos caratulados: ?K., A. M. Y OTRO C. CONSORCIO DE PROPIETARIOS MARCELO T DE ALVEAR S/CUMPLIMIENTO DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD?, respecto de la sentencia corriente a fs. 275/287, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores RACIMO. DUPUIS. El Señor Juez de Cámara Doctor RACIMO dijo: I.- El presente juicio se originó a raíz de la demanda promovida por A. M. K. quien se presentó por su propio derecho y en representación de su hijo C. J. K. El primero manifestó que el segundo es propietario de una unidad funcional n° ... del edificio de la calle Marcelo T. de Alvear ... con entrada en el n° ... de la misma arteria. El conflicto entre las partes se ha suscitado, según se expresó en el escrito de inicio, por la decisión del Consorcio de la calle Marcelo T. de Alvear n° ... de impedirle a A. M. K. el acceso a las cocheras por la mencionada entrada al no ser propietario de unidades funcionales del edificio. La demanda fue promovida alegándose que A. M. K. es comodatario de esa unidad funcional y que se le ha impedido por parte del personal del consorcio demandado el ingreso con su automóvil para acceder posteriormente a la unidad que ocupa en el edificio. El juez de primera instancia rechazó la demanda en la sentencia de fs. 275/287 contra la cual A. M. K., por su propio derecho, interpuso recurso de apelación a fs. 288 que sustentó con la expresión de agravios de fs. 298/301 en donde dijo comparecer por la actora que fue respondida por el demandado con el escrito de fs. 303/304. En la sólida y razonada sentencia de fs. 275/287 el a quo admitió, en primer lugar, la excepción de falta de legitimación activa de A. M. K. al no haber acreditado, ante el desconocimiento de la demandada, el alegado carácter de comodatario que había invocado en el escrito de demanda. Acto seguido se examinó el fondo de la controversia. El magistrado precisó a continuación que el estatuto consorcial se divide en tres sectores absolutamente diferenciados, cada uno con la máxima autonomía, habiéndose precisado en ese instrumento que el ingreso al sector cocheras de la unidad correspondiente a C. J. K. se encuentra ubicado en el n° ... de la calle Marcelo T. de Alvear o -en virtud de la servidumbre establecida- por el n° ... de la calle Talcahuano. A partir de esas referencias concluyó que la restricción para el ingreso por el n° ... de la calle Marcelo T. de Alvear se encuentra consagrada en lo referente a la unidad n° ... mediante una norma clara, precisa y absolutamente vinculante para todos los consorcistas que no aparece prima facie como arbitraria ni discriminatoria. II.- A. M. K. se presentó en la demanda por su propio derecho ?y también en nombre y representación? de su hijo C. J. K. (ver fs. 35). A fs. 166 dijo venir ?por la actora? con el patrocinio de la Dra. E. D. K. de K. en una calidad que reiteró en las piezas de fs. 169 y 173. Con los escritos de fs. 218 y 226 K. señaló que se presentaba por su propio derecho para luego puntualizar en el alegato que lo hacía ?por la actora? (ver 246/249). La apelación de fs. 288 fue presentada por ?A. M. K., por propio derecho... patrocinado por la Dra. E. D. K. de K.? con lo cual queda expuesto inequívocamente que no lo recurrió de la sentencia en representación de su hijo, sea mediante la precisa fórmula usada en el escrito de inicio, sea con el uso de la algo más indefinida en este caso cuando se había referido a hacerlo por la actora. La manifestación efectuada en la expresión de agravios donde dice concurrir ?por la actora? queda limitada por el alcance de su anterior presentación en la cual no invocó mediante ninguna de las otras dos fórmulas haber recurrido también en representación de su hijo. Aclaradas así las cosas, solo cabe tener como apelante a A. M. K. respecto de la sentencia de primera instancia. III.- Se queja el apelante de lo expuesto en el fallo en cuanto no se tuvo por acreditado su carácter de comodatario mediante el curioso procedimiento, según expone, de analizar las probanzas que no se hicieron o que no tiene mayor relación con la cuestión de que se trata. Aduce que el a quo no aludió a las pruebas existentes en autos consistentes en el poder general y amplio conferido por su hijo por el cual puede vender la cochera, dar su posesión o alquilarla. Afirma que tampoco se tuvo en cuenta el recibo de expensas que acredita su pago, el intercambio de cartas documento y la insistencia de cualquier prueba que permita dudar de su condición de único usuario de la cochera por casi treinta años. Ahora bien, en este estado del proceso entiendo que deviene intrascendente el análisis de la falta de legitimación activa del actor, en tanto que la invocada situación de comodatario -aunque hipotéticamente se la tuviera por acreditada como intenta el recurrente- no resulta suficiente para modificar el

fundamento sustancial empleado por el juez de grado que no ha sido adecuadamente criticado en la expresión de agravios bajo análisis. Las cláusulas del Reglamento de Copropiedad y Administración con sus modificaciones es claro en cuanto que las unidades funcionales n° ... a ... tienen acceso común por el n° ... de la calle Marcelo T. de Alvear y en relación a que la servidumbre de paso involucra exclusivamente los sectores de garaje y galería. No hay mención en ninguna de las cláusulas del mencionado Reglamento que autorice siquiera a interpretar que el propietario de la unidad funcional n° ... se encuentre autorizado a ingresar por el n° ... de la Marcelo T. de Alvear. El solo intento de entrar por este acceso -como pretendió hacerlo el recurrente- importa un incumplimiento a las claras disposiciones del Reglamento que adjudican en detalles las posibilidades de desplazamiento de los vehículos dentro del edificio que se encuentra dividido en tres sectores o grupos diferenciados y autónomos. La interpretación del recurrente respecto del Reglamento no es realmente una interpretación. Se trata de una modificación relevante de los derechos asignados a la unidad n° ... He señalado así en mi voto en la c. 44.327/13 del 10-8-16 que la doctrina y la jurisprudencia han señalado que las cláusulas estatutarias se refieren a la extensión de los derechos de los propietarios, de modo tal que su modificación afecte la existencia o amplitud de los derechos reales y personales de los titulares sobre las partes privativas y comunes, es decir, los intereses y derechos subjetivos e individuales adquiridos por los consorcistas (Highton, Elena I., Propiedad horizontal y prehorizontalidad, 2ª ed., Buenos Aires, Hammurabi, 2007, pág. 199). De acuerdo con esta clasificación doctrinaria basada en una lectura razonable de la ley 13.512 toda reforma a este tipo de cláusulas exige la unanimidad de todos los copropietarios en tanto tal decisión puede afectar los derechos individuales de algunos de los comuneros (Mariani de Vidal, Marina, Curso de derechos reales, Buenos Aires, Zavalia, 1993, t. 2, pag. 239 y Papaño, Ricardo- Kiper, Claudio- Dillon Gregorio Causse, Jorge, Derechos reales, 3ª ed., Astrea, Buenos Aires, 2012, t. I, pág. 558; Arean, Beatriz, Curso de Derechos reales, Buenos Aires, 1994, pág. 445). Se trata de cláusulas cuya modificación puede afectar patrimonialmente a los titulares del derecho real de propiedad horizontal o los derechos subjetivos contractualmente adquiridos por estos al incorporarse al régimen consorcial mediante la aceptación del reglamento de copropiedad. Ejemplo típico de la primera situación (afectación patrimonial) es la forma de la proporción para el pago de las expensas comunes y del segundo caso (afectación de derechos adquiridos) es el cambio de destino de las unidades exclusivas (Gurfinkel de Wendy, Lilian N., Derechos Reales, Buenos Aires, Abeledo-Perrot, 2010, vol. I, pág. 637; Racciatti, Hernán, Propiedad por pisos o por departamentos, 3ª ed., Buenos Aires, Depalma, 1982, n°98, pág. 238 y también el voto de la Dra. Areán en CNCiv., Sala G, en autos ?Pesqueira, Liliana Cristina y otro c. Cons. Prop. Avda. Directorio 1204 s/nulidad de asamblea? del 2-7-12 LL 2013-A, 229). Tal criterio ha sido aceptado por este tribunal en cuanto ha señalado que es necesaria la unanimidad del voto de los copropietarios cuando se trata de reformas estatutarias, como ocurre cuando se modifica el porcentual de participación en los gastos comunes del inmueble (ver c. 556.104 del 3-12- 10 con voto del Dr. Dupuis en c. 565.046 del 3-12-10). Una facultad que en principio no tienen los titulares de dominio -salvo supuestos excepcionales que no pueden ser aquí considerados teniendo en cuenta el carácter singular de la apelación deducida- menos aún puede ser ejercida por el recurrente en la invocada calidad de comodatario. Por las razones expuestas propongo que se desestime el recurso de apelación intentado por A. M. K. y se confirme la sentencia en todo lo que decide con expresa imposición de costas a este actor vencido (art. 68 del Código Procesal). El Señor Juez de Cámara Doctor Dupuis por análogas razones a las expuestas por el Dr. Racimo, votó en el mismo sentido. La vocalía 15 no interviene por hallarse vacante (art.109 del RJN). Con lo que terminó el acto. JUAN CARLOS G. DUPUIS. FERNANDO M. RACIMO. Este Acuerdo obra en las páginas N° a N° del Libro de Acuerdos de la Sala ?E? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, marzo 13 de 2018.- Y VISTOS: En virtud a lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se confirma la sentencia de fs. 275/287. Con costas a A. M. K.. En atención a la calidad, eficacia y extensión de la tarea realizada, etapas cumplidas y lo dispuesto por los arts. 6, incs. b) a f), 37 y conchs. de la ley 21.839, se confirma la regulación de la Dra. E. D. K. de K., letrada patrocinante de la actora, por resultar ajustada a derecho. Por la actuación cumplida en esta instancia, resultado obtenido y lo dispuesto por el art. 14 del arancel, se regulan los honorarios de la Dra. K. de K. en PESOS (\$) y los del Dr. M. J. R., letrado patrocinante de la demandada, en PESOS (\$). La vocalía número 15 no interviene por hallarse vacante (art. 109 RJN). Notifíquese y devuélvase.

026680E