

## Reglamento De Copropiedad Modificacion Cambio De Destino A Comercial

### JURISPRUDENCIA

### Reglamento de copropiedad. Modificación. Cambio de destino a

comercial Se confirma la sentencia que hizo lugar parcialmente a las pretensiones incoadas por la actora, condenando a los demandados a reformar, a su costa, el Reglamento de Copropiedad y Administración, en virtud de haber hecho los nuevos adquirentes uso de la opción de cambio de destino de las unidades, otorgándoles finalidad comercial. //nos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de diciembre de dos mil diecisiete, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala "B", para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: "Cons. De Prop. Carlos Calvo 2790/94/96/98/2800 c/Sanfilippo Ceraso, Luciana y otros s/Cumplimiento de contrato" (Expte. 38.154/2008); "Cons. De Prop. Carlos Calvo 2790/94/96/98/2800 c/Cara, Jorge y otros s/Cumplimiento de contrato" (Expte. 38.157/2008); y "Cons. De Prop. Carlos Calvo 2790/94/96/98/2800 c/Elías Isabel Mercedes, y otros s/Cumplimiento de contrato" (Expte.38.156/2008) respecto de la sentencia de fs. 375/391, 435/451 y 421/437, respectivamente, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden Señores Jueces Doctores: MAURICIO LUIS MIZRAHI - CLAUDIO RAMOS FEJOO.- ROBERTO PARRILLI - A la cuestión planteada el Dr. Mauricio Luis Mizrahi, dijo: I. Antecedentes La sentencia de primera instancia y sus respectivas aclaratorias, que obran a fs. 375/391 y 399 de los autos: "Cons. De Prop. Carlos Calvo 2790/94/96/98/2800 c/Sanfilippo Ceraso, Luciana y otros s/Cumplimiento de contrato" (Expte. 38.154/2008); a fs.435/451 y 462 de los acumulados "Cons. De Prop. Carlos Calvo 2790/94/96/98/2800 c/Cara, Jorge y otros s/Cumplimiento de contrato" (Expte. 38.157/2008); y a fs. 421/437 y 447de "Cons. De Prop. Carlos Calvo 2790/94/96/98/2800 c/Elías Isabel Mercedes, y otros s/Cumplimiento de contrato" (Expte.38.156/2008); rechazó las excepciones de prescripción y falta de legitimación activa interpuestas; y se hizo lugar parcialmente a las respectivas pretensiones incoadas por la actora. A saber: 1) Condenándose a los demandados a reformar, a su costa, el Reglamento de Copropiedad y Administración donde deberá consignarse el cambio de destino de las Unidades Funcionales Nro. 2, 3 y 4 a Local Comercial; y modificar los porcentuales de dominio en la forma pertinente; 2) Rechazándose la pretensión por cobro de pesos dirigida contra Erico Julio Gottig, ordenándose que Luciana Vanesa Sanfilippo Ceraso, Jorge Cara e Isabel Mercedes Elías practiquen liquidación de la deuda de expensas por la diferencia de destino y pagar el saldo resultante con más intereses y costas. Al mismo tiempo, por el rechazo del cobro de sumas de dinero respecto de Erico Julio Gottig -hoy fallecido- (ver fs. 410, Expte. 38154/08), se dispuso que este cargue con el 70% de las costas y la actora con el otro 30%. Destáquese que las distintas actuaciones tuvieron su origen en las demandas promovidas a fs. 49/52 (Expte. 38.154/2008), 36/39 (Expte. 38.157/2008) y 33/36 (Expte.38.167/2008), con fecha 22/05/2008, por el Administrador del Consorcio de Propietarios de la calle Carlos Calvo 2790/92/94/96/98/2800; cuyo objeto de litis es el incumplimiento de contrato y cobro de sumas de dinero. Las pretensiones se dirigieron contra los propietarios de las unidades funcionales Nro. 2 (Luciana Sanfilippo), Nro. 3 (Jorge Cara) y Nro. 4 (Isabel M. Elías); y Erico Julio Gottig en su calidad de afectante. Refirió que según el artículo cuarto del Reglamento Copropiedad del Consorcio, estos inmuebles estaban asignados a cocheras; y en el artículo vigésimo, apartado VI, Notas de Reglamento, el Sr. Gottig junto con otro constructor: los "afectantes", se reservaron la potestad, de transformar el destino de dichas unidades de cocheras a locales comerciales, haciéndose cargo de los gastos correspondientes a la modificación del reglamento. Señaló que los compradores adquirieron sus propiedades con el destino ya cambiado y ni estos ni Gottig dieron cumplimiento con lo reglamentado. Por todo ello, demandó por: 1) Reforma del reglamento de copropiedad. 2) Modificación de los porcentuales de dominio. 3) Que se solventaran todos los gastos correspondientes. 4) Abonar las expensas conforme al nuevo porcentual resultante.

II. Los Agravios Contra el pronunciamiento de grado se alzó el accionante y los codemandados Cara y Elías. El Consorcio expresó agravios en cada una de las causas (fs. 454/455.,Expte. 38154; fs. 509/510, Expte. 38.157; fs. 501/502, Expte. 38.156) , mientras que Jorge Cara e Isabel Mercedes Elías lo han hecho en las que intervinieron (ver fs. 515/516 y fs. 506/508, respectivamente). Corrido el traslado de ley este fue contestado por el Consorcio (ver fs. 518/519 y fs. 512/513, también respectivamente). La actora cuestionó el rechazo respecto de Julio Erico Gottig y el régimen de costas establecido. Según alegó, el juez de gado no logró interpretar que existía responsabilidad de todos los condenados y del Sr. Gottig por el cambio de destino de las unidades funcionales 2, 3 y 4. Adujo que la construcción inaugural estaba armada para la realización de un comercio más que una cochera, no pudiendo escapar ello de la incumbencia de Gottig. Sostuvo que este al contestar demanda reconoció el cambio de destino original de los inmuebles de cochera a local comercial y, posteriormente, se pudo probar en autos que fueron habilitados como tales. En definitiva, el accionante reclamó que se extienda la responsabilidad establecida contra Erico Julio Gottig, con costas.

Por su parte, el Sr. Jorge Cara (Expte. 38.157/2008) se agravió que el Juez de grado haya asumido que la unidad por él adquirida se utilizase con destino comercial y/o local a la calle con habilitación a su nombre. A la vez, cuestionó que la sentencia es contradictoria al ordenar el pago de expensas por el local, cuando el propio consorcio no modificó su reglamentación. Para concluir, se quejó de la imposición de costas. A su turno, la Sra. Isabel Mercedes Elías, (Expte. 38.156/2008), criticó que el a quo hiciera una incorrecta valoración de las fechas para desestimar el planteo de prescripción liberatoria. Puntualizó que debió haberse tomado la de la firma de la escritura traslativa de dominio y primer recibo de expensas, dado que desde allí el destino de la unidad fue un local comercial, el cual obtuvo con absoluta buena fe. Se quejó, además, por el rechazo de la excepción de falta de legitimación activa interpuesta contra el Administrador del consorcio. Afirmó que el objeto de la demanda no es de incumplimiento de contrato sino la modificación del reglamento de copropiedad y administración; y eso requiere la integración de la litis con todos los consorcistas. Para concluir, impugnó la imposición de costas.

III. Cuestiones a dilucidar. Límites en su análisis Antes de ingresar a la cuestión debatida, es menester efectuar una advertencia: en el estudio y análisis de los agravios he de seguir el rumbo de la Corte Federal y de la buena doctrina interpretativa. En efecto, claro está que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (ver CSJN, "Fallos": 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Fassi Yañez, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado", T I, pág. 825; Fenocchiato Arazi. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado", T I, pág. 620). Asimismo, en sentido análogo, tampoco es obligación del juzgador ponderar todas las pruebas agregadas, sino únicamente las que estime apropiadas para resolver el conflicto (art. 386, in fine, del ritual; CSJN, "Fallos": 274:113; 280:3201; 144:611). En este marco, pues, ahondaremos en el estudio de los recursos interpuestos.

IV. La sanción del Código Civil y Comercial de la Nación De acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1° de la ley 27.077 (B.O n° 33.034 del 19-12-2014), que modificó el art. 7° de la ley 26.994, el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por esta última, que fuera promulgada por decreto 1795/2014 (B.O. n° 32.985 del 8-10-2014), ha entrado en vigencia el 1 de agosto del año 2015 por lo que, dada la cuestión relativa a la vigencia de las normas sucesivas en el tiempo, se hace necesario determinar los alcances del nuevo texto legal en el presente caso. Al respecto el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación fija en su artículo 7° las reglas a seguir en estos casos estableciendo que: "A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. La leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo?". Como se aprecia, en materia de derecho intertemporal, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo y salvedad hecha de la evidente omisión incurrida en el primer párrafo del adverbio "aún?", el nuevo cuerpo legal ha decidido mantener el mismo texto y sistema que el derogado art. 3° del Código Civil, según reforma de la ley 17.711. Así, como señala Kemelmajer de Carlucci, "la nueva ley rige no sólo para situaciones que nacen después de su entrada en vigencia, sino también para las anteriores, si se trata de situaciones no agotadas (conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída, La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, pág. 18). En el ámbito contractual, debe tomarse en consideración que el punto de partida es el artículo 962 del Código Civil y Comercial que dispone que "las normas legales relativas a los contratos son supletorias de la voluntad de las partes, a menos que de su modo de expresión, de su contenido, o de su contexto, resulte su carácter indisponible?". La regla, entonces, es que el nuevo código no es aplicable a los contratos constituidos conforme al Código Civil Velezano, en tanto se trata de normas supletorias, con excepción de las reglas que sean indisponibles para las partes (conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída, op.cit., pág. 148). En consecuencia, vista la fecha de los hechos que se tratan, el caso de autos deber regirse en principio por la normativa vigente en dicha época. No obstante ello, dado que se trata de una relación que es susceptible de proyectar sus efectos en el tiempo, corresponderá -eventualmente y en caso de resultar procedente- aplicar el nuevo Código Civil y Comercial, en la medida que se halle involucrado el orden público. De todas formas, con Código viejo o nuevo, no pueden soslayarse los valores que inspiran nuestro ordenamiento jurídico; los que se sintetizan en el mandato de "afianzar la justicia?", contenido en el Preámbulo de nuestra Constitución Nacional, que no es letra vana. En suma, son las previsiones del Código Civil derogado las que aquí han de regir.

V. Estudio de los agravios V.1. El reproche de Isabel Elías por el rechazo de las excepciones de prescripción y falta de legitimación activa. La cuestión de la buena fe articulada La encartada solicitó ante este Tribunal que se revoque la sentencia apelada por cuanto afirmó que la acción contra ella se encontraba prescripta. Señaló que desde la fecha en que adquirió la unidad funcional Nro. 4 (26/11/1996) y el primer recibo de expensas, el destino del inmueble ya estaba cambiado a local. Por ello, indicó que fue desde ese entonces que el consorcio se anotició de la nueva finalidad de la propiedad. A la vez, aseveró que el Administrador carecía de legitimación para iniciar la acción. En principio he de aclarar que, que sólo realizando un particular esfuerzo, se puede sostener que los agravios de Isabel Mercedes Elías cumplen con

los requisitos exigidos por el art. 265 del ritual; pues resulta harto dudoso que el escrito en cuestión esté revestido de la necesaria suficiencia recursiva; esto es, la impugnación cabal y punto por punto de las motivaciones del fallo apelado. Sin embargo, no he de proponer que se declare desierto el recurso de marras en atención a la necesidad de salvaguardar el principio de defensa en juicio (art. 18 de la CN). Es este precepto, precisamente, el que para mi concepto impone utilizar la facultad que acuerda el art. 266 del CPCCN con un criterio restrictivo; vale decir, acudir a ella cuando de una manera clara y acabada se opera una transgresión a la citada preceptiva legal; circunstancia que no se presenta en supuestos dudosos como los de autos. En tal sentido, este Tribunal viene declarando de modo concordante que en la sustanciación del recurso de apelación el cumplimiento de sus requisitos debe ponderarse con tolerancia, mediante una interpretación amplia que los tenga por cumplidos aun ante la precariedad de la crítica al fallo apelado. En otras palabras, si la fundamentación cumple en cierta medida con las exigencias del art. 265 del CPCCN, según un criterio de amplia flexibilidad, cabe estimar que se ha satisfecho la mentada carga procesal (ver al respecto mis votos in re "Hinckelmann c/ Gutiérrez Guido Spano s/ liq. de soc. conyugal" del 28/10/2005, ED 217-327, JA 2006-I-845, LA LEY, 2006-A, 679; íd., en autos "Menéndez c/ Alberto Sargo S.R.L. s/ ds. y ps." del 23/11/2005; íd., in re "Berguer y otro c/ Periodismo Universitario S.A. s/ ds. y ps.", del 31/3/2006, RcyS 2007-II-109. Ver, también, CNCiv sala E, del 24/9/74, LA LEY, 1975-A, 573; íd., Sala G, del 10/4/85, LA LEY, 1985-C, 267; íd., Sala H, del 15/6/2005, JA 2005, III, Fascículo 12, del 21-9-2005, p.58; entre muchos otros). Relacionado lo precedente, analizaré el material probatorio recolectado en la causa: De la escritura de compraventa mediante la cual la Sra. Elías adquirió la unidad funcional Nro. 4, emana que se asentó la disposición donde los Sres. Gottig y Vázquez Terceros (afectantes) facultaban a la compradora, en ejercicio de la opción prevista en el Reglamento de Copropiedad, a destinar el inmueble a local de comercio. La demandada, además, les confirió a aquellos el poder especial exigido en el reglamento para realizar su modificación; de todo lo cual se desprende que no se advierten elementos que afecten la buena fe contractual de la compradora. En este contexto recalcaré que, desde el momento en que se adquiere una finca sometida al régimen de propiedad horizontal, el nuevo dueño se adhiere contractualmente al Reglamento que dio origen al Consorcio de Copropietarios. Por lo tanto, para el cómputo de la prescripción liberatoria deberá tomarse en cuenta el plazo previsto por el art. 4023 del Código Civil derogado, pero aplicable al caso. Así las cosas, para determinar la fecha en la que verosímilmente la actora tomó conocimiento del nuevo destino empleado a la unidad, considero que ese cambio debió haberse exteriorizado de manera ostensible y comprobable para los consorcistas. Sobre tal premisa, el sentenciante se valió del mandamiento de constatación realizado en la unidad, declaraciones testimoniales brindadas por los Sres. Sonia Mónica Hadjulian y Osvaldo Guevara Ramírez; y lo informado por la Dirección General de Habilitaciones y Permisos Coordinación Registros del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. De allí, no solo quedó demostrado que la Sra. Elías utilizó la opción de cambio conferida en el Reglamento sino que también puso en funcionamiento un local comercial. Destáquese que este análisis no fue cuestionado por la encartada. Veamos ahora el tema de las fechas para el cómputo de la prescripción y el uso que se le dio a la unidad. En la diligencia de constatación que se realizó el 11/12/2008, el oficial de justicia asentó que fue atendido por Osvaldo Guevara Ramírez, quien dijo vincularse contractualmente con la demandada por haberle alquilado la unidad el 20/02/07. Comprobó, además, que la finca se trata de un local a la calle de reparación de calzados. Esto se complementa con lo informado por la Dirección General de Habilitaciones y Permisos Coordinación Registros del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, que comunicó que en sus anotaciones obra autorización otorgada el 29/10/2008 a nombre de Osvaldo Guevara Ramírez, para desarrollar los rubros de reparación de calzado y otros artículos de cuero, etc... (ver fs. 225). También resultó categórico lo testificado por el locatario (Ramírez) al decir que está en la unidad hace unos cinco años y medio (ver fs. 252/252 vta, 26/10/2012). A su vez, la Sra. Hadjulian dijo conocer a la demandada por ser la amiga. Agregó que la primera vez que vio el local fue en el año 1997, aclaró que la Sra. Elías lo destinó como instituto de belleza ; pero no pudo especificar la fecha exacta en la que ello aconteció (ver fs. 285/285 vta.). De acuerdo a lo analizado precedentemente, no es posible establecer el mes exacto a partir del cual la encartada demostró efectivamente el cambio de destino de la unidad a uso comercial. Sin embargo, no queda duda que fue durante el transcurso del año 1997. Ahora bien, de las actuaciones también surge que el 18/12/2007 el actor envió carta documento a la Sra. Elías, intimándola a dar cumplimiento con la modificación estipulada en el reglamento de Copropiedad. A su tiempo, del formulario de mediación se desprende que el acto se llevó a cabo el 28/02/08, notificándole a la encartada su celebración el 21/02/2008 (ver fs. 1 / 2 y 30, Expte. 38.156/2008). Por consiguiente, si tomamos como reseña la fecha en la que se cursó la carta documento de intimación con lo dispuesto por el art. 1º de la ley 25.661 -en lo referente a que la mediación suspende el plazo de la prescripción liberatoria- es manifiesto que a la fecha de interposición de la demanda (22/05/2008), el plazo de diez años contemplado en el art. 4023 del Código Civil no estaba agotado. Por lo tanto, la queja articulada en este aspecto se desvanece. Finalmente, a esta altura del análisis, resulta claro que el objeto de la litis era el cumplimiento de contrato, es decir del Reglamento de Copropiedad y Administración; y no su modificación como pretende sostener la apelante. En ese entendimiento, el administrador del consorcio actuó en el marco de sus funciones y esto sin duda frustra la suerte del agravio. De acuerdo a lo desarrollado precedentemente,

propondré al Acuerdo la confirmación de la sentencia sobre los puntos que fueron cuestionados. V. 2. a) La condena por el incumplimiento de contrato Para comenzar señalaré que el agravio del actor se centra en el rechazo de la demanda contra Erico Julio Gottig. Sin embargo, no reparó que aquel solo fue eximido de la pretensión de cobro de sumas de dinero en concepto de expensas, mas no de la carga de modificar el reglamento por el cambio de destino. La parte dispositiva del pronunciamiento dice: ?...II ) Hacer lugar parcialmente a la demanda y, en consecuencia; 1) condenar a los demandados a reformar, a su costa, el Reglamento de Copropiedad y Administración donde deberá consignarse el cambio de destino, a Local Comercial, de la Unidad Funcional N° 2, 3 y 4, y modificar los porcentuales de dominio en la forma pertinente (art. 512 del Código Procesal); 2) Rechazar la pretensión por cobro de sumas de dinero dirigida contra Erico Julio Gottig, y condenar a ...Luciana Vanesa Sanfilippo Ceraso, Jorge Cara e Isabel Mercedes Elías... a practicar la liquidación de la deuda de expensas por la diferencia de destino...?. En tanto que, de los considerandos y constancias de la causa se vislumbra que: El Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio actor acompañado en fotocopias a los tres expedientes se redactó por escritura pública el 25 de abril de 1995. De la cláusula vigésima, apartado VI, ?Notas del Reglamento? surge que: ?Por quince años a partir del día de la fecha, los afectantes se reservan el derecho de transformar las Unidades Funcionales 2, 3, 4, y 5 en locales comerciales...El pago de todos los gastos que se originen, por la modificación de planos y del presente instrumento, serán por cuenta y cargo exclusivo de los afectantes. Los adquirentes de las distintas Unidades Funcionales del edificio, en las respectivas escrituras adquisitivas de dominio, deben otorgar Poder Especial Irrevocable a favor de los afectantes, para que estos puedan efectuar las modificaciones pre-aludidas, aunque de ello se derive la modificación de los respectivos porcentuales de dominio, facultando a los mismos para la firma de planos, y oportunamente para la modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración, y cuanto más documentación que para tal fin se requiera. Esta circunstancia deberá constar obligatoriamente en todas las escrituras traslativas de dominio que se realicen?. Por su parte, de las escrituras traslativas de dominio adunadas, se observa que las unidades Nro. 2 y 4 fueron vendidas por Gottig y Vázquez Terceros como sigue: 1) a Luciana Vanesa Sanfilippo Ceraso la unidad Nro. 2 (Expte. 38.154/08, fs. 81/5); 2) a Isabel Mercedes Elías la Nro. 4 (Expte. 18.156/08, fs. 87/91). Mientras que la Nro. 3 le fue transmitida a Jorge Cara por Antonio Sanfilippo Ceraso (Expte. 38.157/08, ver fs. 100/108). Nótese que en todos los instrumentos se asentó la cláusula reglamentaria citada en el párrafo que antecede. Asimismo, de las diligencias de constatación, dictamen del perito agrimensor, declaraciones testimoniales e Informe remitido por la Dirección General de Habilitaciones y Permisos Coordinación Registros del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires; el sentenciante pudo tener por acreditado que los nuevos adquirentes hicieron uso de la opción de cambio de destino de las unidades, otorgándoles finalidad comercial. En definitiva, concluyó que la cláusula citada había cobrado operatividad para que la reforma del reglamento sea exigible (ver fs. 448 vta.). Bajo tales premisas, tal como lo dispuso el a quo, el cumplimiento de lo reglamentado recaía sobre el afectante y los compradores. En lo que respecta a Gottig, la génesis de su responsabilidad emergía del propio acto constitutivo del consorcio, mientras que la de los Sres. Sanfilippo, Cara y Elías no sólo surgía del acto de compraventa de los inmuebles, sino también porque efectivamente le habían dado destino comercial, transformándose en la práctica lo reglamentado. En el mencionado entendimiento, resulta valioso destacar que las cláusulas del reglamento de copropiedad constituyen la ley a que los copropietarios deben ajustar sus relaciones recíprocas y forman parte integrante del título de dominio de cada uno de ellos (CNCiv, Sala D, 5/09/61, LL, 105-132, Highton, Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2000, p. 168). Por lo tanto, la responsabilidad de los adquirentes es inexcusable. Finalmente, no es un dato menor lo afirmado por el perito agrimensor en cuanto que la mutación de las unidades de cochera a comercio, repercutió en los porcentuales de dominio. Adviértase lo siguiente: la Nro. 2, tendría que tener 6% en lugar de 1,41 % (ver fs. 263 vta., Expte. 38.154/08); la Nro. 3: 5,71% en lugar del 1,35 % (ver fs. 343 vta., Expte. 38.157/08); y la Nro. 4: 5,77% y no 1,36 % (ver fs. 233 vta., Expte. 38.156/08). En consecuencia, es claro que el cambio incidió favorablemente en el derecho de propiedad de los adquirentes otorgándole un mayor valor. Por lo tanto, es válida la afirmación del sentenciante de que estos tienen un interés propio en realizar la modificación que exige el estatuto del consorcio. Por las consideraciones que anteceden, voto para se declare abstracto el agravio en el punto analizado. V. 2. b) La condena por el cobro de sumas de dinero. Como ya dije, por el cobro de pesos, se condenó a los demandados Sanfilippo, Cara y Elías a practicar la liquidación de la deuda de expensas por la diferencia de destino de sus unidades; pero se lo excluyó a Erico Julio Gottig. A la vez que se impuso el 30% de las costas por tal rechazo a la actora; y el otro 70% al referido Gottig. Repárese que este accionado, al desprenderse de la propiedad de los inmuebles quedó apartado del Consorcio de Copropietarios. Por lo tanto, la obligación del pago de las expensas comunes recaía en los compradores, quienes al celebrarse el negocio escriturario se adhirieron al reglamento (cfr. art. 8 Ley 13512 y escrituras de dominio acompañadas). En efecto, el régimen de la ley 13.512 impone el pago a todos los propietarios por los gastos de conservación, mantenimiento y administración del edificio, seguro por daños, mejoras, etcétera. La distribución de esos pagos, comprendidos en la expresión genérica de expensas, responde a un criterio equitativo y compensatorio del uso y disfrute, en proporción al valor de cada piso, departamento o unidad, salvo estipulación convenida por

cláusula especial del reglamento (CNCiv, Sala D, 4/12/79, LL, 1980-B-262, Highton, op. Cit. Pág. 356). A tenor del mentado análisis, cabe destacar que la cláusula vigésima, apartado VI, "Notas del Reglamento" solo le imponía a los afectantes la modificación a su costa del reglamento de copropiedad, si es que los adquirentes ejercían la facultad de cambiar el destino de las unidades. Sin embargo, ningún deber se les exigía para el pago de expensas por el período de incumplimiento. En consecuencia, coincido con el sentenciante en que la acción sólo puede recaer sobre los compradores o aquel que, en su caso, este poseyendo la propiedad. En consecuencia, la responsabilidad por el cobro de pesos aquí pretendida contra Erico Gottig carece de asidero y echa por tierra los agravios esgrimidos por la actora. Por estas consideraciones, opino que el régimen de costas establecido en el pronunciamiento de grado debe ser confirmado.

V.3. La crítica ensayada por Jorge Cara El apelante impugnó el decisorio porque consideró que no pudo probarse que el destino de su unidad sea comercial y/o local a la calle; ni que posea habilitación gubernamental -a su nombre- para operar como tal. Al igual que lo que acontece con la codemandada Isabel Elías, los agravios de Jorge Cara carecen de toda crítica concreta y razonada del decisorio de grado como lo exige el art. 265 del Código Procesal. Asimismo, en el escrito de fundamentación el recurrente se limita a repetir las consideraciones ensayadas en la anterior instancia a la hora de formular la presentación de fs. 110/114, sin rebatir los pilares en los que se asienta el pronunciamiento en crisis. Sin perjuicio de lo apuntado precedentemente, yendo al fondo de la cuestión se advierte que de lo informado por la Dirección General de Habilitaciones y Permisos Coordinación Registros del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, surge que la autorización para la explotación comercial del local fue otorgada a favor de Antonio Sanfilippo Ceraso (anterior propietario de la unidad, ver apartado V. 2.a. de este decisorio). La venia fue concedida para el rubro de reparación de aparatos eléctricos pequeños (ver fs. 251). No obstante ello, de las declaraciones testimoniales brindadas en la causa se pudo comprobar quienes, posteriormente, le dieron el mismo uso. En efecto, Reinaldo Antonio Baldivieso de manera contundente, afirmó que "...no se ve actividad desde hace 1 año o menos. Antes era un local de electricidad, cuando estaba Cara, vendía y hacía service de electricidad..." (fs. 346 vta.). Por su parte, Ángel Miguel Sorba relató ser muy amigo del demandado y que usa la unidad como cochera en préstamo para guardar unas motos; y que se dedica a hacer service de electricidad, instalaciones y telefonía (ver fs. 354). Ponderando entonces lo informado por la Dirección General de Habilitaciones de la autoridad local con los testimonios, es evidente que el destino que pretendió otorgarle el Sr. Cara cuando compró la propiedad no fue otro que el comercial; y no el de depósito. Con lo cual, las quejas articuladas carecen de asidero, debiéndose confirmar en este punto la sentencia en crisis.

V.4) las erogaciones causídicas Sobre el tema corresponde destacar que el artículo 68, primera parte, del CPCCN, sienta el principio de que la parte vencida debe pagar los gastos de la contraria. Teniendo en mira esta directiva, hizo bien el juez al imponer las costas a los demandados que han sido derrotados. Por su lado, también es acertado que la parte actora cargue con el 30% por el rechazo de la acción de cobro de sumas de dinero contra Erico Julio Gottig; y que este soporte el otro 70% pues, así, la sentencia se sujetó al principio objetivo de la derrota en los términos ya señalados.

VI. Conclusión A tenor de las consideraciones fácticas y jurídicas desplegadas a lo largo del presente voto, propongo al Acuerdo que se confirme la sentencia apelada en todo lo que ha sido materia de agravios e imponer las costas de Alzada a los demandados vencidos; y a la actora por el rechazo a los agravios por ella introducidos en relación al demandado Erico Julio Gottig (art. 68, 1era. parte, del CPCCN). Los Dres. Ramos Feijóo y Parrilli, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Mizrahi, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto: MAURICIO LUIS MIZRAHI-CLAUDIO RAMOS FEIJOO ROBERTO PARRILLI.- Es copia fiel del Acuerdo que obra en la Pág. n a n del Libro de Acuerdos de esta Sala B de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, diciembre de 2017. Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se RESUELVE: confirmar la sentencia de grado en lo que fue materia de agravios. Las costas de Alzada se imponen de igual modo que en primera instancia. Regístrese, protocolícese y notifíquese. Oportunamente publíquese (conf. C.S.J.N. Acordada 24/2013). Fecha, devuélvase.

024214E