

Por lo expuesto, considero necesaria una mayor regulación de este derecho y que el mismo sólo quede reservado a quien, ante la posible partición de la herencia, corra riesgos de quedar sin vivienda.

No me gusta demasiado la interpretación de la ley; muchas veces se le hace decir lo que la ley no dice, y así idénticas situaciones llevan, según el criterio del juzgador, a soluciones encontradas. Sé que pedirle todo a la letra de la ley es mucho, pero lo máximo es mi mejor deseo.

VIII

PROPIEDAD HORIZONTAL. Reglamento de copropiedad y administración: naturaleza jurídica; sujetos a quienes alcanzan sus disposiciones; cambio de destino de la unidad: instalación de un "solarium"

DOCTRINA: 1) El reglamento de copropiedad que representa el vínculo que liga a los miembros del consorcio, tiene naturaleza contractual y, por ende, es obligatorio el acatamiento de sus disposiciones por todos aquellos que de una forma u otra se hallan adheridos a su redacción (arts. 1197 y 1198, primera parte. Cód. Civil).

2) En la vida del consorcio de copropietarios regido por la ley 13512 es vitalmente necesario armonizar los intereses particulares de cada consorcista con los intereses del conjunto y viceversa para, de esta manera, hacer realizable en los hechos el fin perseguido por el legislador al dar vida al sistema; sistema éste que por su especificidad exige que las obligaciones comunes de vecindad sean observadas en forma mucho más rigurosas ya que la vida en común supone situaciones que no se dan en las propiedades separadas. Así las limitaciones y restricciones al dominio que impone el reglamento de copropiedad en cuanto al destino del inmueble por los arts. 6º, inc. a y 15 de la ley 13512 y 1/97 del Cód Civil, desempeñan un papel importantísimo en el régimen de propiedad horizontal.

3) La obligación de respetar el destino previsto por el reglamento consorcial pesa no solamente sobre los titulares del dominio de ellas sino también sobre todo ocupante cualquiera fuere el título de ocupación.

4) Entre los límites impuestos al ejercicio de los derechos de propiedad de cada partícipe con relación a sus unidades privativas, se

halla la prohibición de modificar el destino de la unidad cuando dicho cambio pudiera implicar violación a la moral y a las buenas costumbres o más simplemente como ocurre en el caso en examen, cuando la variación del destino imponga modificar la finalidad señalada para ellas por voluntad de los propietarios en la convención constitutiva que es el reglamento de copropiedad y administración. En tal sentido, como bien afirma el consorcio actor, la actividad de "solarium" escapa al destino previsto en el reglamento para la unidad No. 3 toda vez que no puede sostenerse que el uso dado a la unidad configure una actividad profesional y terapéutica o que el "solarium" sea un consultorio médico como sostiene la accionada. Por lo tanto, corresponde confirmar la sentencia recurrida en cuanto condenó a las codemandadas a cesar en la actividad del "solarium". L.C.P.

Cámara Nacional Civil, Sala K.

Autos: "Consortio Av. Libertador Gral. San Martín 102/118 c/Rodríguez Berón de Araujo, Mabel Cecilia s/sumarísimo" (*)

En Buenos Aires, a los 17 días del mes de octubre de 1994, hallándose reunidos los señores vocales de la Sala K de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a fin de dictar sentencia en los autos: "Cons. Av. Libertador Gral. San Martín 102/118 cl Rodríguez Berón de Araujo, Mabel Cecilia s/sumarísimo", y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden del sorteo de estudio:

El doctor Moreno Hueyo dijo:

Contra la sentencia definitiva de fs. 180/4, que haciendo lugar a la demanda condenó a Mabel Cecilia Rodríguez Berón de Araujo a cesar en las actividades de "solarium" que desempeña en la unidad No. 3 del primer piso del edificio sito en la Avda. del Libertador General San Martín 1021118, esquina Juncal 615/617/621 en el término de 45 días y a retirar el cartel colocado sobre la pared de la calle Juncal del edificio y a Regubas SACIFI, a pagar la multa de \$ 30,12. en los términos del art. 15 de la ley 13512, con costas, apelan las codemandadas quienes vierten sus quejas en las memorias de fs. 201/3 y fs. 204/6, cuyos pertinentes traslados fueran contestados a fs. 210/11 y vta. y fs. 212/13.

En atención al contenido de los agravios de ambas accionadas, serán tratados los mismos en forma conjunta.

Sostiene la codemandada Rodríguez Berón de Araujo (inquilina de la unidad No. 3 que el a quo ha invertido el onus probandi sin considerar que la actora, según su criterio, no produjo prueba alguna de sus alegaciones como que su parte acreditó el carácter fundamentalmente médico del solarium a través de la existencia de médicos en el establecimiento y de pacientes que concurren con fines terapéuticos.

Regubas SACIFI (propietaria de la unidad de referenda) por su parte, sostiene que el primer sentenciante desvaloriza y parcializa la prueba ofrecida por la demandada y hace caso omiso a la inactividad probatoria de la actora. No comparto estas apreciaciones de las quejas y diré porqué: ante todo y con arreglo a una iuris prudencia pacífica de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación (conf. JA, 1989-III-147; JA, 1987-I-síntesis de la Cám. Civ. y Com. de Junín; JA, 1987-IV- síntesis de la Cám. Nac. Esp. Civ. y Com., Sala I; JA, 1985-111-583 de la Cám. Nac. Cont. Administrativa Federal, Sala 2^a del 23/8/84; JA, 1985-IV, 475 de la Excma. Corte Suprema Nacional; JA, 1985- IV-73 de la Excma. Sup. Corte de Bs. As.), los magistrados no están obligados en rigor a analizar todas y cada una de las probanzas anidadas al juicio ni a meritar todos los argumentos esgrimidos por las partes en apoyo de sus Respectivas pretensiones sino tan sólo aquellos que en su interpretación resulten aptos y fehacientes para una correcta solución del diferendo y siendo ello así no cabe hesitación alguna en cuanto a considerar plenamente aptas y con plena eficacia convictiva los elementos probatorios en que el primer sentenciante funda su pronunciamiento.

En efecto, surge de autos que Mabel C.R. Berón de Araujo alquiló a Regubas SACIFI la unidad N. 3 del edificio sito en la calle Juncal 621 para ser destinado exclusivamente al uso de oficina comercial para la organización de congresos y eventos y solarium (en exposición de camas solares artificiales) (conf. cláusula primera del contrato de locación -ver fs. 6-).

El art. 60 inc. a, de la ley 13512 y el art. 38, inc. a, del reglamento de copropietarios, la administración prohíbe destinar la unidad a fines distintos de los previstos en el reglamento. Conforme el art. 42, la unidad No. 3 se encuentra en el piso primero y se halla compuesta por una planta para oficinas. A su vez, el art. 40 que fija el destino de las diferentes partes del inmueble, prescribe claramente en el inc. b que la planta para oficinas podrá ocuparse para se destino específico de escritorio.

El reglamento de copropiedad, que representa el vínculo que liga a los miembros del consorcio, tiene naturaleza contractual. El art. 1197 del Cód. Civil prescribe: "Las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como la ley misma". Y el art. 1198 establece que: "Los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímilmente las partes entendieron o pudieron entender obrando con cuidado y previsión.. ."; de este carácter contractual del reglamento surge la obligatoriedad de sus disposiciones para todos aquellos que de una forma u otra se hallan adheridos a su redacción.

Debe tenerse en cuenta, entonces, que el reglamento de copropiedad es un estatuto que fija los derechos y obligaciones de los titulares de las unidades de propiedad horizontal, determinándose así los límites que recíprocamente se imponen los copropietarios para la buena convivencia en el edificio. Así, el derecho de dominio de cada consorcista está sujeto a numerosas restricciones y limitaciones normadas no sólo en el texto de la ley y de su decreto reglamentario, sino también en el reglamento de copropiedad, restricciones éstas que resultan de ineludible cumplimiento para armonizar los múltiples intereses contrapuestos de los consorcistas entre sí y sin cuyo acatamiento y respeto por parte de los adquirentes -originales o sucesivos- de las unidades, la vida del consorcio resultaría definitivamente imposible. Por eso se ha dicho que en la vida del consorcio de copropietarios regido por la ley 13512 es vitalmente necesario armonizar debidamente los intereses particulares de cada consorcista con los intereses del conjunto, y viceversa, para de esta manera hacer realizable en los hechos el fin perseguido por el legislador al dar vida al sistema, sistema éste que por su especificidad exige que las obligaciones comunes de vecindad sean observadas en forma mucho más rigurosa, ya que la vida en común supone situaciones que no se dan en las propiedades separadas y la relación cotidiana obliga a actuar en función de lo que estatuye el reglamento de copropiedad y administración. Así, las restricciones y límites al dominio impuestos por el reglamento de copropiedad en cuanto al destino del inmueble por los arts. 60, inc. a) y 15 de la ley 13512 y 1197 del Cód. Civil desempeñan un papel importantísimo en el régimen de propiedad horizontal (conf. fallos publicados en JA, 1983-IV-482 de la CNEsp. Civ. y Com., Sala IV; JA, 1977-II-482 de la CN Esp. Civ. y Com., Sala II; JA, 1979-II- síntesis de la C.NCiv., Sala F; JA, 1979-IV-115 de la CNCiv., Sala F; LL, 88-182; JA, 1948-III-252;

Eduardo Jorge Laje, La propiedad horizontal argentina, pág. 95, No. 72; C1a. Civ. y Com. de Bahía Blanca, en ED, 61-415; ED. 63- 401 de la CNCiv., Sala A; ED, 66-645 de la CNCiv., Sala A: LL 102-447 con nota de Eduardo Laje: JA. 1967-IV-196 de la CNCiv., Sala D; LL, 88-182; LL, 93-447; LL. 95-561; Hernán Racciatti y su nota en JA, 1959-V-527; JA, 1990-IV-85 de la CNCiv., Sala C, 19/9/89; JA, 1989-II-128 de la CEsp. Civ. y Com., Sala 5ª, 2/12/87; JA. 1988-IV- síntesis CEsp. Civ. y Com., Sala III. 21/8/87; CNCiv., Sala F, 15/4/93).

No escapa al conocimiento del suscripto la existencia de la jurisprudencia de esta Sala que la quejosa cita a fs. 204 vta., pero considero que la misma no resulta aplicable a las circunstancias particulares del caso que nos ocupa, toda vez que el principio general es el que ha sido motivo de estudio en los párrafos precedentes, sin perjuicio de que en determinados supuestos pueda darse la excepción a dicha regla general pero que, como ya se expresara, tal situación no se da en autos.

La obligación de respetar el destino previsto por el reglamento consorcial, pesa no solamente sobre los titulares del dominio de ellas sino también sobre todo ocupante cualquiera fuera el título de su ocupación (conf. Racciatti, Propiedad por pisos o por departamentos. Depalma, 3ra. ed., pág. 415). Ello, porque la situación jurídica de los inquilinos u ocupantes por otro título de la vivienda objeto del cambio de destino no difiere, en términos generales, de la del propietario en cuyo nombre detenta el bien de que se trate. El reglamento de copropiedad y administración es tan obligatorio para ellos como para el dueño originarlo o el tercer adquirente de una unidad privativa de un edificio. Así como éstos pueden ser pasibles de las sanciones establecidas por la ley (art. 157) por los actos ejecutados con culpa o dolo y se encuentran obligados a soportar las medidas tendientes a lograr el cese de los actos de turbación ejecutados en contravención a la ley o al reglamento, en idéntica manera los inquilinos u ocupantes de pisos a departamentos están constreñidos por análogas razones, no solamente a respetar las normas generales de la ley o del reglamento, sino inclusive aquellas obligaciones que el propietario hubiera asumido frente al consorcio (conf. CNCiv.. Sala D, JA. 1959-V-572 y comentario de H. Racciatti al pie "Validez y alcance de la prohibición de variar el destino de un piso o departamento en el sistema de la ley 13512 respecto de terceros"; en el mismo sentido fallo de la Sala citada en LL, 124, 14.329-S. Adla, fallos de CNCiv..

Sala A, LL, 116-259; CNEsp. CC, Sala I, LL, 125-407 y fallo cit. de la SCBs.As., LL, 137-814).

Entre los límites impuestos al ejercicio de los derechos de propiedad de cada partícipe con relación a sus unidades privativas, se halla la prohibición de no alterar su destino cuando dicho cambio pudiere implicar un uso contrario a la moral y a las buenas costumbres o más simplemente, como ocurre en el caso de examen, cuando la variación del destino suponga modificar la finalidad señalada para ellas por voluntad de los propietarios en la convención constitutiva que es el reglamento de copropiedad y administración.

En este orden de ideas considero, como bien sostiene el consorcio actor en el escrito liminar de apertura de instancia, que la actividad de "solarium" escapa al destino previsto en el reglamento para la unidad No. 3, toda vez que no pueda sostenerse que el uso dado a la unidad de referencia configure una actividad profesional y terapéutica, que el solarium sea un consultorio médico, o un establecimiento donde se trate ciertas enfermedades por medio de baños de sol como sostienen las accionadas. No convencen de lo contrario las fotografías obrantes a fs. 8/9 (donde se puede observar el cartel publicitario que prescribe: "Buenos Aires Solarium la más alta tecnología en camas solares") como el volante glosado a fs. 66 un perfecto bronceado en sólo 15 minutos"). No surge precisamente de esta publicidad la intención de dar a conocer un consultorio con fines terapéuticos, sino más precisamente un centro de bronceado artificial.

Resulta a mi criterio, y en este sentido comparto la valoración efectuada por el a quo, insuficiente la testimonial ofrecida por la demandada, toda vez que si bien de la misma surge que dos profesionales concurren al centro dos veces por semana cada una, dos horas cada vez, ello no acredita el carácter médico o terapéutico del solarium en cuestión.

Debe tenerse en cuenta asimismo que surge del pliego de posiciones realizado por la demandada Regubas, SACIFI (ver fs. 136) y a tenor del cual debió absolver posiciones la actora: el reconocimiento de que la actividad escapa al destino previsto en el reglamento de copropiedad. La prueba de confesión es, como bien lo decían los antiguos jurisperitos, la probatio probatissima, por ser la más eficaz de todas las pruebas y el medio menos sospechoso de obtener la verdad; tanto es así, que el art. 411, párr. 2º del Cód. Procesal expresa textualmente: cada posición importará para el ponente el reconocimiento del hecho a que se refiere". "El texto de las

posiciones importan confesión del que las propone, desde que cada una de ellas significa la afirmación de un hecho por parte del ponente, a sea el reconocimiento de que ese hecho existe, aunque el absolvente luego se negare" (conf. Fenochietto-Arazi, Cód. Procesal Civil y Comercial de la Nación, t. 2, pág. 418; ED, 72-424. CNCiv., Sala C, 23/6/76; ED. 86-411, sum. 35). Y si bien esta regla no es absoluta en el sentido de que debe ser analizada según los dictados de la sana crítica, no menos cierto resulta que dicho reconocimiento se encuentra corroborado por los restantes elementos probatorios obrantes en estos actuados.

Expone la codemandada (propietaria de la unidad) a fs. 204 vta. de su escrito de expresión de agravios que la actividad desarrollada en nada afecta al resto del edificio, siendo que la pericia efectuada le fue adversa a la actora en lo que respecta a las alegaciones realizadas en la demanda sobre la sobrecarga energética. Ciertamente resulta que de la pericia obrante a fs. 131/2 surge que la unidad tiene un tablero propio, y que el consumo eléctrico de la demandada en nada afecta al resto del edificio, pues tiene un circuito independiente, no obstante lo cual y sin perjuicio de que la propia accionada reconoce al formular las posiciones en el pliego mencionado en los párrafos precedentes, los perjuicios que la actividad genera (pos. 1ª: "que la utilización de las camas solares ocasiona una sobrecarga de electricidad en el edificio"; pos. 2da.: "que dicha sobrecarga debe ser soportada por los cables y tableros eléctricos del edificio"; pos. 3ra.: "que la sobrecarga en diversas oportunidades ha provocado la quema de tapones"; pos. 4ta.: "que la sobrecarga ha generado riesgos e inconvenientes a los vecinos"; pos. 5ta.: "que la sobrecarga ha dejado a los demás propietarios sin electricidad en distintas oportunidades"; pos. 7ma.: "que la existencia de un solarium atenta contra la moral y las buenas costumbres"), ello no obsta a la procedencia de la acción, porque de lo que se trata es de determinar si el uso que se hace de la unidad es o no violatorio de lo establecido al respecto por el reglamento de copropiedad y administración, toda vez que dicha violación constituye una conducta antijurídica que da acción al consorcio aunque no haya un perjuicio directo. Cuando se produce la violación a las previsiones del reglamento de copropiedad, el consorcio tiene derecho a exigir que se cumplan las normas dispuestas en interés común, aunque no se ocasione un perjuicio material sin que pueda oponérsele la ausencia de perjuicios, pues lo que interesa es la violación en sí misma y no la existencia del daño (conf. CNCiv., Sala B. 13/7/76, JA. 1977-11-76;

CNCiv., Sala D, 10/9/76, JA, 1977-111-77; CNCiv.. Sala F. 21/3/70, ED. 39-335; CNEsp. Civ. y Corn., Sala IV, 3/6/77. ED. 80-388, núm.8), salvo los supuestos de excepción que, en el caso, no se dan.

En lo que respecta al cartel colocado en el frente del edificio, el mismo resulta igualmente violatorio de la dispuesto por el reglamento de copropiedad y administración, toda vez que éste en el art. 38, inc. f prohíbe expresamente colocar "chapas, carteles o leyendas en los frentes y demás partes externas del edificio, salvo en el sector de fachada de los locales de negocio con frente a la vía pública que podrán ostentar los letreros que sean usuales en el ramo". Los locales de negocio conforme el mismo reglamento (art. 42) son las unidades Nros. 1 y 2, ubicadas en la PB del edificio, es decir que la excepción dispuesta sólo abarca a estos últimos y no a la unidad N0 3, compuesta por una planta para oficinas y que está ubicada en el primer piso.

Por todo lo expuesto es que considero que corresponde rechazar los agravios vertidos por ambas codemandadas y confirmar en consecuencia el fallo de la anterior instancia.

Respecto a los agravios sobre la imposición de costas, sostiene a fs. 203 la codemandada, inquilina de la unidad, que el primer sentenciante no consideró que su parte contrató de buena fe con el locador el destino que se le iba a dar a la unidad y que aquél aceptó, por lo que su parte creyó con fundamento que no había prohibición alguna al respecto. La presente queja deberá ser desestimada toda vez que no puede ampararse la quejosa en el desconocimiento del reglamento y con mayor razón si se tiene en cuenta su condición de abogada, conforme surge de autos y en consecuencia al mayor deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas (art. 902. Cód. Civil), lo cual asienta en una previsibilidad más acusada de la que se exigiría a cualquiera en general (Orgaz, La culpa, págs. 118/9 y El daño resarcible, nota 37, pág. 157; Brebbia, RN: Hechos y actos jurídicos, t. I, pág. 116; Llambías, Código Civil Anotado, L II - B, págs. 26/7). Asimismo deberán ser desestimados los agravios sobre costas vertidos por la otra codemandada. Entiendo que las mismas han sido bien impuestas por el juzgador. El art. 68 del Cód. Procesal mantiene como fundamento de la institución y como principio esencial el hecho objetivo de la derrota. Es el clásico criterio expuesto por Chiovenda. El derecho del ganancioso debe salir incólume del proceso. No obstante la enfática consagración inicial del principio objetivo, admítase en diversas posiciones, por vía de excepción (art. 68. parte 2º) la facultad

judicial de eximir al vencido, total o parcialmente de la condena. Pero debe repararse en que el ejercicio de tal facultad ha de ser excepcional y de interpretación restringida. De otro modo se desnaturalizaría por este conducto la regla madre. De ahí el inexcusable recaudo de fundamentación que, con relación a este aspecto, debe contener la resolución judicial que encuentra mérito para exonerar al vencido. Entiendo que no habiendo mérito para apartarme del principio objetivo de la derrota, corresponde conformar la imposición de costas efectuada por el a quo.

Por las consideraciones expuestas expido mi veto de la siguiente manera: I) por que se confirme la sentencia apelada en toda lo que decide, manda y fuera motivo de agravios; II) por que se impongan las costas de alzada a cargo de las demandadas vencidas (art. 68. Cód. Procesal).

Los doctores Estévez Brasa y Degiorgis por razones análogas votan en igual sentido.

Y Visto lo deliberada y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos el Tribunal decide: I) confirmar la sentencia apelada en todo cuanto decide, manda y fuera objeto de agravios; II) costas de la alzada a cargo de las demandadas vencidas (art.668, Cód. Procesal). Teniendo en cuenta las pautas que determina el art. 60 de la ley 21839 (EDLA, 1978-290) para regular honorarios cuando no surge de la causa un monte determinado, se reducen a la fecha de su regulación de primera instancia los honorarios de los doctores A. y Q. respectivamente. De acuerdo con lo normado en el art. 14 de la ley 21839, regúlense los honorarios de los doctores A., J. y M. respectivamente. Regístrese. Notifíquese y devuélvase. -Julio R. Moreno Hueyo. - Teresa M. Estévez Brasa. - Carlos R. Degiorgis.