

PROPIEDAD HORIZONTAL. Obra nueva construida sin el consentimiento de los copropietarios. Destrucción. Excepciones*

DOCTRINA:

- 1) *Si bien debe otorgarse prioridad al cumplimiento del art. 7° de la ley 13512 (Adla, VII-254), cuya finalidad consiste en lograr el correcto funcionamiento de las relaciones en el Consorcio en un plano de perfecta igualdad entre sus integrantes, la aplicación de esa norma debe adecuarse a las circunstancias propias de cada caso.*
- 2) *El rigor contenido en el art. 7° de la ley 13512 (Adla VII-254) responde a la necesidad de evitar daños a la solidez, seguridad o salubridad del edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, impedir alteraciones de su destino, desvalorización de*

las unidades, molestias, innovaciones graves a la estética u otros perjuicios que alteren el funcionamiento y uso de lo que a todos pertenece, máxime si lo que se pretende es la satisfacción de un caprichoso interés individual en desmedro del beneficio del conjunto.

- 3) *La mera violación del requisito de unanimidad exigido por el art. 7° de la ley 13512 (Adla VII-254) es, en principio, suficiente para ordenar la destrucción de la obra nueva en los supuestos en los cuales la reparación no puede hacerse efectiva sino mediante la demolición, pues de otro modo se estarían vulnerando disposiciones esenciales que*

* Publicado en *La Ley* del 25/8/1997, fallo 39.740.

- hacen al sistema comunitario de la propiedad horizontal.*
- 4) *El art. 7° de la ley 13512 (Adla VII-254) no reviste carácter de orden público ni está dotado de una inflexibilidad total que impida la valoración de los motivos que aconsejan el mantenimiento de la obra realizada sin el previo consentimiento de los restantes propietarios. Ello sentado, puede concluirse que la norma debe ser aplicada en función del daño que produce cada*

- conducta determinada.*
- 5) *La destrucción de la obra construida en violación del art. 7° de la ley 13512 (Adla VII-254) es improcedente cuando la misma no provoca los perjuicios que se pretenden evitar y, además, se corresponde con una situación de necesidad de habitar en condiciones mínimas de decoro.*

Cámara Nacional Civil, Sala A,
 mayo 27 de 1996.
 Autos: "Consortio Juan B. Al-

HIPOTECA. En garantía de obligaciones futuras. Requisito de especialidad. Determinación de las deudas garantizadas. Causa de la garantía. Ausencia de referencias en la escritura hipoteca-

DOCTRINA:

- 1) *La indeterminación de obligaciones garantizadas con la constitución de hipotecas o constitución anticipada de hipotecas para cubrir operaciones futuras, sin precisar la causa fuente anterior o de constitución simultánea a la hipoteca, vulnera el principio estatutario e inderogable de la especialidad.*
- 2) *El derecho real de hipoteca no puede servir de garantía a relaciones negociables indefinidas o globales entre acreedor y deudor. Consecuentemente, la o las causas genéticas de las obliga-*

ciones garantizadas por la hipoteca deben resultar de la escritura o del contrato a que acceda.

- 3) *Si la escritura hipotecaria, como es habitual en la práctica notarial, no contiene ninguna referencia a la causa de la garantía ni al motivo por el cual la ahora fallida asumió la deuda ajena y constituyó una garantía sobre un inmueble de su propiedad, requerir judicialmente esta mención bajo sanción de nulidad, mención que no exige el art. 3131 del Cód. Civil, importaría una grave lesión a la seguridad jurídica y a las necesida-*

* Publicado en *La Ley* del 2/9/1997, fallo 95.758.