

PROPIEDAD HORIZONTAL. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD. MODIFICACIÓN. ABUSO DEL DERECHO. INAPLICABILIDAD. DEFENSA DEL CONSUMIDOR*

DOCTRINA:

- 1) *Las pretensiones que importan una modificación del reglamento de copropiedad deben dirigirse contra el consorcio, y no contra la sociedad que edificó y enajenó el edificio –en el caso, la que tiene por finalidad afectar a vivienda del encargado una unidad funcional deshabitada cuyo titular es la referida empresa–, toda vez que el resto de los copropietarios son parte interesada en el asunto.*
- 2) *El reglamento de copropiedad no constituye una norma indirecta ni sobreviniente al contrato de compraventa, sino un estatuto preexistente que integró el acuerdo de voluntades, aun cuando su inscripción haya tenido lugar luego de la celebración del contrato, si su otorgamiento –en el caso, por escritura pública– fue anterior a esa fecha.*
- 3) *Es improcedente la pretensión tendiente a modificar el reglamento de copropiedad –en el caso, a fin de afectar a vivienda del encargado una unidad funcional deshabitada cuyo titular es la empresa que construyó y enajenó el edificio–, aun cuando el actor alegue haber incurrido en error al prestar su conformidad con dicho estatuto, puesto que de haber existido tal error sería inexcusable –es decir, proveniente de una negligencia culpable–, conforme los términos del art. 929 del Cód. Civil.*

*Publicado en *La Ley* del 5/9/2000, fallo 100.833.

- 4) *Es inaplicable al reglamento de copropiedad la doctrina que permite revisar judicialmente reglamentos o anexos cuando ha mediado una actitud abusiva y contraria a la buena fe de parte de quien lo redactó —en el caso, la sociedad que construyó y enajenó el edificio sometido a régimen de propiedad horizontal—, máxime si los copropietarios manifestaron de modo explícito en la escritura de compra su conformidad con dicho estatuto, obligándose a su fiel cumplimiento.*
- 5) *Es inaplicable la ley de defensa del consumidor 24240 —en el caso, a la pretensión de un copropietario de afectar a vivienda del encargado una unidad funcional deshabitada cuyo titular es la empresa que construyó y enajenó el edificio—, si ello importa soslayar las previsiones del régimen de propiedad horizontal instituido por la ley 13512 (Adla, LIII-D, 4125; VIII-254).*

Cámara Nacional Civil, Sala C, febrero 17 de 2000. Autos: “Stasevich, Graciela B. y otro c. Vicente López 356 S. A.”

2ª Instancia. — Buenos Aires, febrero 17 de 2000.

¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada?

El doctor *Galmarini* dijo:

I. Los actores, invocando la calidad de adquirentes de la unidad letra A, del sexto piso del edificio ubicado en la calle Vicente López 356 de la localidad de Martínez, partido de San Isidro, provincia de Buenos Aires, demandan a la sociedad constructora del edificio la desafectación de la unidad ubicada en el octavo piso del inmueble mencionado, y la afectación a vivienda para el encargado. Para el supuesto de que su reclamo se tornara de cumplimiento imposible, subsidiariamente demandan la indemnización de los daños y perjuicios que enuncia a fs. 49.

El juez hizo lugar a la demanda y condenó a Vicente López 356 S. A. para que, en el plazo de diez días y bajo apercibimiento de ejecución en los términos de los arts. 628 del Cód. Civil y 513 del Cód. Procesal, arbitre los medios necesarios para que la unidad del octavo piso del edificio ubicado en la calle Vicente López 356, ciudad de Martínez, partido de San Isidro, sea afectada a vivienda del encargado. Con costas.

Apela la sociedad demandada, quien expresa agravios a fs. 236/242, los que fueron contestados a fs. 249/251.

II. Lejos de carecer de fundamentos, como aducen los actores al responder el memorial, la expresión de agravios de la demandada satisface las exigencias del art. 265 del Cód. Procesal, pues ataca razonada y concretamente aquellos aspectos del fallo que son definitorios para la decisión del pleito, como es el cuestionamiento acerca de si el título invocado por los actores habilita la pretensión esgrimida, o la eficacia probatoria de los elementos de convicción aportados al proceso, o la posibilidad de cumplimiento de la sentencia apelada. Los fundamentos que desarrolla obstan, a mi juicio, a que se declare desierto el recurso de apelación deducido por la demandada.

III. Coincido con la recurrente en que precisamente el hecho de ser titulares de dominio de la unidad funcional adquirida, con el alcance que surge de las escrituras públicas de compraventa N° 27, celebrada el 17 de febrero de 1997, y de sometimiento del inmueble al régimen de propiedad horizontal y constitución del reglamento de copropiedad y administración N° 25, celebrada el 12 de febrero de 1997, sella la suerte negativa de los reclamantes en cuanto al objeto principal de la demanda, dado que una vez celebrada la escritura de adquisición de la unidad mediante el régimen de propiedad horizontal, excede del ámbito individual de las partes en el contrato de compraventa toda modificación del reglamento. Éste constituye el estatuto fundamental y crea el marco legal donde han de actuarse los derechos individuales. La Sala ha expresado que el reglamento de Copropiedad es el estatuto regulador de las relaciones entre copropietarios y su estricta observancia es vital para el funcionamiento del sistema estatuido por la ley 13512 (CNCiv., Sala C, mayo 24/1994, “Consortio de propietarios Av. Corrientes c. Lerner s/ sumarísimo”, *ED*, 160-616, fallo N° 46.176). De ahí que la declaración judicial de que funcionalmente el edificio cuente con portería –o la pretensión tendiente a que se desafecte una unidad privativa y se la afecte a vivienda del encargado, como ocurre en el caso– debe ser planteada en el régimen de la horizontalidad (CNCiv., Sala G, diciembre 18/1986, “Alonso Piñeiro, Armando y otro c. Niarco S. A.”, *ED*, 124-597, fallo 40.311), y no contra la sociedad vendedora de la unidad, aunque haya sido la constructora del edificio y aunque ésta sea la titular de la unidad que se intenta afectar, pues estando sometido el inmueble al régimen de la ley 13512, el resto de los copropietarios que integran el consorcio son parte interesada en la modificación del estatuto que les es común.

Se ha considerado que la manifestación de los adquirentes en la escritura de compra acerca de que conocen, aceptan y se comprometen al fiel cumplimiento del reglamento, sin alegar la existencia de vicios de la voluntad, obsta a la procedencia de la modificación pretendida (conc. CNCiv., Sala C, febrero 12/1969, “Miore Srloyme c. consorcio de Propietarios Talcahuano 163/167”, *La Ley*, 135-798/799, fallo N° 63.540). Concordantemente, en el precedente antes citado de la Sala G, también se ha resuelto que el conocimiento y la aceptación de las características de una unidad de uso exclusivo y con destino específicamente determinado en el reglamento de copropiedad, impide el regreso sobre el propio comportamiento para considerar que dicha unidad debió ser destinada a la habitación del encargado del edificio (CNCiv., Sala G, *ED*, t. 124-587, fallo 40.311).

En la escritura de compraventa consta expresamente que los compradores, impuestos de su contenido, manifiestan su conformidad y aceptación por estar redactada de acuerdo con lo convenido, agregando que conocen y aceptan íntegramente el Reglamento de Copropiedad y Administración que rige el inmueble, obligándose a su fiel cumplimiento. En la escritura de constitución del reglamento, la unidad funcional N° 15 del piso octavo fue incluida entre las unidades destinadas a vivienda (fs. 166 vta., fs. 171 vta.), sin que se la men-

cione entre los bienes de propiedad común enunciados en el artículo cuarto de fs. 171.

La pretensión principal de los demandantes presupone la modificación del reglamento de copropiedad y administración que dijeron conocer, aceptar como redactado conforme a lo convenido y comprometerse a cumplirlo. Evidentemente los cotitulares de una unidad no pueden decidir por sí solos esa modificación, sin perjuicio de intentarlo por la vía prevista por el régimen de propiedad horizontal. Pero más improcedente aún resulta el reclamo contra la vendedora, pues aunque se trate de la titular de la unidad que según los actores debía ser destinada a vivienda del encargado, aquélla por sí sola carece de facultades para desafectar una unidad de propiedad exclusiva destinada a vivienda y transformarla en un bien común afectado a otro destino, portería.

Los actores intentan quitar trascendencia al reglamento de copropiedad alegando que fue inscripto el 26 de marzo de 1997, esto es poco más de un mes después de la escritura de adquisición, por lo que alegan que nunca pudo obligar tal instrumento. Pero el hecho de que la inscripción de la escritura de constitución del reglamento de copropiedad, celebrada el 12 de febrero de 1997, haya sido inscripta después de la escrituración de la compraventa no significa que se trate de una norma indirecta, a la que remite el contrato, que sobreviene al acuerdo negocial, pues la celebración de la escritura constitutiva del reglamento fue anterior a la de la compraventa y, además, fue parte integrante del contrato mediante el cual los actores adquirieron el condominio de las unidades funcionales N° 12 y complementaria letra “H”. No se trata entonces de una reglamentación que sobrevino al contrato, sino de un estatuto preexistente y que configura un presupuesto indispensable para la adquisición del derecho de condominio que invocan los reclamantes.

La doctrina citada a fs. 249 “*in fine*”, más allá de referirse genéricamente a anexos o reglamentos redactados por un predisponente que revela una actitud abusiva, contraria a la buena fe, resulta inaplicable al supuesto del reglamento de copropiedad y administración previsto por la ley 13512, más aún cuando los compradores en la escritura de compraventa explícitamente “manifestaron su conformidad y aceptación de estar redactada de acuerdo con lo convenido” y también agregaron que “conoce y acepta íntegramente el Reglamento de Copropiedad y Administración, ya relacionado, que rige el inmueble, obligándose a su fiel cumplimiento” (fs. 158 “*in fine*” y vta.).

Contrariamente a lo aseverado por los actores en la contestación de los agravios, la demandada ha encuadrado adecuadamente la cuestión, mientras que, en mi criterio, es desacertado el enfoque con el que arguyen los reclamantes con sustento en la ley de defensa del consumidor. La sola circunstancia de que el art. 1, inc. c) de la ley 24240 contemple entre los supuestos comprendidos en la norma “la adquisición de inmuebles nuevos destinados a vivienda... cuando la oferta sea pública y dirigida a personas indeterminadas”, no significa que esa ley sea aplicable al caso.

Entre las recomendaciones particulares adoptadas en las “XV Jornadas Nacionales de Derecho Civil”, realizadas en Mar del Plata en octubre de 1995, se

ha expresado que “la protección brindada por la ley 24240 a los adquirentes de inmuebles nuevos destinados a vivienda y de lotes de terrenos con el mismo fin, debe interpretarse en armonía con las leyes 14005 y 19724” (ver Recomendaciones Particulares de la Comisión sobre “La protección del consumidor en el ámbito contractual”, pub. en *JA*, 1996-I, págs. 931/951, esp. pág. 937, ponencia de José María Gastaldi, Esteban Centanaro (h.) y Miguel Ángel O. Barbagallo).

Con mayor razón cuando se trata de inmuebles ya sometidos a la ley de propiedad horizontal, la defensa del consumidor no debe aplicarse soslayando las previsiones de la ley 13512.

Después de que el comprador ha adquirido el dominio –o condominio– de la unidad con la manifestación de que conoce y acepta el reglamento de copropiedad y que impuesto del contenido de la escritura manifiesta que está redactada de acuerdo con lo convenido, sin alegar vicio de la voluntad que invalide tales manifestaciones, no sólo carece de derecho a reclamar –con sustento en el contrato– la afectación de una unidad de propiedad exclusiva a vivienda del encargado por estar comprometido el régimen de propiedad horizontal, sino que también carece del derecho a la indemnización subsidiariamente demandada, pues la relación entre vendedora y compradora quedó definida al celebrarse la escrituración de la compraventa.

Si se considerara que sólo por error pudo admitirse la afectación impugnada, se ha entendido que este vicio no puede ser computado porque proviene de una negligencia culpable (art. 929, Cód. Civil), al no advertirse los alcances de las menciones contenidas en la documentación que se dice conocer y aceptar (ver antecedente citado de la Sala G, *ED*, 124-587).

Los actores ponen el acento, para oponerse a los agravios de la demandada, en los arts. 7º y 8º de la ley 24240. El art. 7º hace referencia a la oferta dirigida a consumidores potenciales indeterminados, previendo las condiciones que debe tener para obligar a quien la emite; y el art. 8º alude a las precisiones formuladas en la publicidad y que se tienen por incluidas en el contrato con el consumidor.

A mi juicio, no existe elemento de prueba alguno que acredite debidamente que ha existido una oferta a consumidores potenciales indeterminados en la que se prometiera que la unidad funcional N° 15 era un bien común destinado a vivienda del encargado del edificio, ni menos aún que tal exigencia integrara el contrato celebrado entre las partes. Tampoco se ha aportado elemento de juicio suficientemente convincente que sea revelador de que se hubiese publicitado que ese edificio contendría una unidad destinada a portería.

La llamada “Memoria descriptiva” cuya fotocopia obra a fs. 87/88, aisladamente no constituye una oferta, y no se han aportado otros elementos de convicción que acreditaran la oferta de venta de las unidades funcionales a la que podría considerarse anexada esa memoria descriptiva. Tampoco esa sola constancia de una descripción más bien técnica tiene la apariencia de constituir una publicidad enderezada a la comercialización de las unidades, como para encuadrarla en los supuestos contemplados por el art. 8º de la ley 24240.

Frente a la manifestación de su conformidad y aceptación del contenido de escritura por estar redactada de acuerdo con lo convenido, pierde entidad lo expresado en esa memoria descriptiva acerca de que en la planta de azotea se ubica el departamento del encargado, lo mismo que las declaraciones del arquitecto que tuvo a su cargo la obra y las inferencias de la perito arquitecto, pues aun cuando originariamente se hubiese previsto ubicar en la unidad del octavo piso la vivienda para el portero, ello no significa que esa previsión se hubiese mantenido a la época de la oferta finalmente aceptada por los actores. Si así hubiese sido, pesaba sobre el adquirente la carga de verificar que el contenido de la escritura de compraventa era diferente de lo acordado y de allí objetarla, y no firmarla y aseverar explícitamente que estaba redactada de conformidad con lo convenido.

El hecho de que en la zona donde se construyó el edificio, según el Código de Planeamiento Urbano, sólo puede superarse la altura de siete pisos, cuando se construyen bauleras, salas de máquina, tanques de agua y vivienda de encargado, y por tanto la unidad funcional N° 15 estaría en transgresión de esa normativa, tampoco tiene mayor trascendencia, porque aquella supuesta transgresión es ajena a la relación contractual en la que intenta sustentar la demanda y porque la compraventa fue realizada de acuerdo con los planos aprobados por la autoridad municipal competente. Aunque la perito deduce que la unidad del piso 8° estaba prevista como vivienda del encargado, lo cierto es que también afirma la experta que en el plano municipal no se indica la presencia de esa vivienda.

El juez accede a la acción por entender que se ha probado que estaba previsto que la unidad situada en el piso octavo se destinaría a vivienda, por la concordancia de esa previsión con el Código de Planeamiento Urbano y por el silencio de la demandada al no haber contestado a la demanda, pero omite toda apreciación del contenido de la escritura de compraventa. Luego de haber aceptado los adquirentes que la escritura estaba redactada de acuerdo con lo convenido y de haber conocido y aceptado el reglamento de copropiedad, no es admisible que cuestione el alcance de lo convenido, por lo que el silencio y las demás circunstancias invocadas por el sentenciante en apoyo de su decisión, a mi juicio, son insuficientes para sustentar el progreso de la demanda.

Por las consideraciones precedentes voto porque se revoque la sentencia de fs. 187/196 y, en consecuencia, porque se rechace la demanda en todas sus partes, con las costas de ambas instancias a cargo de los actores vencidos (art. 68, Cód. Procesal).

Por razones análogas a las expuestas los doctores *Alterini* y *Posse Saguier* adhirieron al voto que antecede.

Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, se revoca la sentencia de fs. 187/196 y, en consecuencia, se rechaza la demanda en todas sus partes, con las costas de ambas instancias a cargo de los actores vencidos. – *José L. Galmarini*. – *Jorge H. Alterini*. – *Fernando Posse Saguier*.