

PROPIEDAD HORIZONTAL. CONVENIO DE DISTRIBUCIÓN DE USO DE LOS ESPACIOS GUARDACOCHESES. EXTERIORIZACIÓN DE LA EXISTENCIA DE UNA REGLA INTERNA. Oponibilidad al Adquirente*

HECHOS:

El adquirente de una unidad funcional petitionó al juez el restablecimiento del uso y goce igualitario por parte de todos los condóminos de las unidades complementarias destinadas a los espacios guardacoches. El magistrado hizo lugar a la demanda. La Cámara revocó el decisorio.

DOCTRINA:

1) *El convenio de distribución de uso y goce de un bien común –en el caso, los copropietarios legitimados subdividieron, marcaron e identificaron los espacios donde cada propietario debía guardar su vehículo– no importa una*

asignación que convierta en exclusivos los lugares de uso común, toda vez que el objeto del mismo es reglar y demarcar el espacio correspondiente a cada copropietario con el número correspondiente a la unidad funcional.

2) *Es oponible el convenio de distribución de uso de los espacios guardacoches al copropietario que pretende el restablecimiento del uso y goce igualitario por parte de todos los condóminos del mencionado espacio común –en el caso, el convenio fue aprobado por unanimidad de los copropietarios que a fecha de suscripción eran titulares registrales de las unidades funcionales del edifi-*

*Publicado en *La Ley* del 24/7/2003, fallo 105.871.

—, no obstante no estar anexado al reglamento, toda vez que por el mismo no se cambió el destino de la cosa de uso común sino sólo se lo reglamentó y, —en el caso— desde su suscripción fue respetado sin conflicto por los propietarios.

- 3) *La exteriorización de signos visibles, como pintura con la designación de números correspondientes a las unidades funcionales, líneas amarillas divisorias entre los espacios para que cada propietario guarde su vehículo, resulta sufi-*

ciente publicidad a efectos de anunciar a terceros interesados de la existencia de un reglamento de uso interno —en el caso, un propietario pretendía que el mismo no le fuera oponible—, lo que presupone que quien adquiere un departamento en dicho edificio conoce y acepta el mismo.

Cámara Nacional Civil, Sala H, febrero 14 de 2003. Autos: “Salas Martínez, Patricia E. c. Consorcio de Coprop. Parera 90/92 y otros”.

2ª Instancia. — Buenos Aires, febrero 14 de 2003.

El doctor *Giardulli* dijo:

Contra la sentencia de la anterior instancia que admite la excepción de falta de legitimación pasiva incoada por los consorcistas codemandados presentados a fs. 361/76 y fs. 379/82; decide la nulidad de la asamblea celebrada en el Consorcio demandado el día 8 de noviembre de 1999; rechaza la pretensión en lo atinente a la disposición judicial del criterio para la utilización del espacio guardacoches e impone las costas por su orden y las comunes por partes iguales, se alzan los apelantes, quienes por los motivos que exponen en sus presentaciones de fojas 1206/23 (actora), fs. 1233/45 (Consorcio y copropietarios demandado) y fs. 1246 (codemandada Marjut S. A.), intentan obtener la modificación de lo resuelto y luego de una adecuada sustanciación de las quejas, queda la cuestión en condiciones de resolver.

La accionante se alza en contra del pronunciamiento que admite la excepción de falta de legitimación pasiva deducida por los consorcistas en lo relativo al tratamiento de la nulidad de asamblea, que conforme decide el magistrado de grado debe sustanciarse exclusivamente entre la actora y el consorcio, asimismo se agravia por el rechazo de la pretensión en lo atinente a la fijación del criterio por parte del juzgador para la utilización del espacio guardacoches y por la imposición de costas que establece la sentencia de primera instancia.

El consorcio de propietarios de la calle Parera 90/2 y los copropietarios codemandados; Drasal, Vago, Bocci, Caamaño Iglesias Pais, Denari, Estupiñan Fazio, Sffaeir y Malugani, se quejan de la decisión tomada por el *a quo* que dispone la nulidad de la asamblea del día 8 de noviembre de 1999 y por la distribución de costas que se establece en la anterior instancia. Este último punto citado constituye también el único agravio que deduce la codemandada Marjut S. A.

El juez de grado decide hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva que deducen los consorcistas en lo que hace exclusivamente al tratamiento de la nulidad de asamblea, entendiéndose sin embargo que debe sustan-

ciarse el otro aspecto del reclamo, concerniente al criterio para la utilización del espacio guardacoches, con todos los copropietarios que componen el consorcio. Esta decisión constituye el primer agravio de la parte actora.

Pues bien, es cierto que la requirente no deduce independientemente las pretensiones que integran su reclamo en la forma que las escinde el anterior sentenciante, siendo esto así e integrada la litis como se encuentra por todos los consortes, la disquisición que formula la sentencia apelada en cuanto a la falta de legitimación pasiva para el tratamiento de la nulidad asamblearia y el reconocimiento de la misma legitimación para tratar lo atinente al otro aspecto del reclamo –la fijación del criterio para la utilización del espacio guardacoches– no reviste en este estadio relevancia alguna, y en esta virtud no puede causar a la quejosa agravio alguno, es decir, la legitimación que la sentencia de primera instancia desconoce para el tratamiento de un tema (nulidad de asamblea), inmediatamente la reconoce para la sustanciación de la cuestión que atañe a la utilización del espacio guardacoches.

En consecuencia, si como acertadamente sostiene el *a quo*, la legitimación pasiva supone que el demandado debe tener la aptitud para estar en juicio en carácter de obligado frente a la pretensión del demandante y si en el supuesto de marras el objeto de la demanda es que se restablezca el uso y goce igualitario por parte de todos los condóminos de la unidad complementaria N°: XIII, y si para ello se pretende tanto la declaración de nulidad de la asamblea celebrada por el consorcio el día 08/11/99, como el establecimiento de un criterio judicial para la utilización de un espacio de uso común –esto conforme a los dichos de la accionante en su escrito de inicio (fs. 257 y vta.)–, la efectiva integración de la litis, como se da en la especie, con la totalidad de los copropietarios que integran el consorcio, torna estéril el tratamiento de la excepción en estudio y abstracto su pronunciamiento.

Es objeto del proceso la materia alrededor de la cual gira su iniciación, desenvolvimiento y extinción. Dicho objeto se halla representado por una o más pretensiones. (Confr. Lino Enrique Palacio, *Manual de Derecho Procesal Civil*, pág. 92).

Por lo expuesto, atento que la presente demanda está constituida por un único objeto y más de una pretensión, entiendo que no resulta útil distinguir qué pretensiones deben ser tratadas entre determinadas partes y cuáles no, por cuanto, en definitiva, ambas se encuentran subsumidas en el objeto que se persigue en esta litis. En esta virtud, propongo entonces al acuerdo declarar abstracta la cuestión, imponiendo las costas de esta incidencia en el orden causado.

Siguiendo la línea argumental trazada precedentemente, he de referirme a la cuestión de fondo que suscita los agravios de las partes.

Dispone el art. 3 de la ley 13512 que cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás, a su vez pregona que los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo

departamento o piso y que dichos derechos se encuentran comprendidos en la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso.

El reglamento de copropiedad y administración del consorcio de autos establece en su artículo quinto que: “[...] el uso de los sectores comunes y/o servicios comunes, se practicará de acuerdo con el sentido y las limitaciones que indica el artículo tercero de la ley 13512 con sujeción a los detalles que se establezcan en las ‘normas internas del edificio’, a los efectos de los artículos sexto y decimoquinto de la misma ley”.

El artículo segundo del citado reglamento, apartado A) –Sectores de Propiedad Exclusiva– dice en lo pertinente que la unidad número romano XIII se destinará a guardacoches y que tiene entrada independiente por el N° 90 de la calle Parera. De esto último se infiere que, no tratándose el supuesto de marras de cocheras individuales, el uso y goce de esta unidad “espacio guardacoches” es común entre todos los propietarios de las unidades funcionales del inmueble.

El convenio celebrado el día 12 de octubre de 1975, que se dispone incorporar al reglamento de copropiedad en la asamblea del día 8 de noviembre del año 1999, asamblea cuya nulidad pretende la actora y decide el *a quo*, reza textualmente: “[...] Los abajo firmantes en su calidad de adquirentes de la totalidad de las unidades que componen el Edificio Parera 90/92, y por consiguiente componentes del Consorcio de Propietarios Parera 90/92 de la Capital Federal, convienen en aceptar las medidas y ubicación de los espacios guardacoches que encuentran numerados del 1 al 11 ubicados en el garaje de la planta baja y primer subsuelo [...]”.

En la asamblea celebrada el día 8 de noviembre del año 1999, se decide incorporar al Reglamento de Copropiedad y Administración el acta fechada el día 12 de octubre de 1975 con el voto de todos los presentes en el acto, a excepción de la parte actora quien vota en forma negativa dejándose constancia de que se encuentra ausente la titular del piso 6° “B” y que el porcentaje de votos a favor es del 83,655 por ciento.

Como corolario de lo expuesto en los párrafos precedentes se infiere entonces, que en ningún momento el convenio suscripto el día 12 de octubre de 1975 por los entonces propietarios de las unidades que integraban el consorcio haya tenido por objeto cambiar el destino de la cosa de uso común, sino que el citado acuerdo constituye un “reglamento de uso de la cosa común”, acordado por la unanimidad de los copropietarios que a la fecha de su suscripción eran titulares registrales de las unidades funcionales del edificio y de acuerdo a lo que autoriza el artículo quinto del Reglamento de copropiedad, precedentemente transcrito.

Lo dicho resulta palpable de la mera lectura del referido instrumento que en copia certificada por la Actuaría obra a fs. 394. Obsérvese que no se refiere allí a un cambio de destino de la unidad complementaria N° XIII, el mismo convenio utiliza el término “espacio guardacoches” para referirse a ella. Es decir, la asignación de espacios pactada en aquel entonces y prolongada en el tiempo como ha quedado acreditado en autos, no produjo un cambio de des-

tino en la unidad, sino que ha reglado su uso, demarcando los espacios que corresponden a cada copropietario los que, conforme constancias obrantes en el expediente, se individualizaron con el número correspondiente a cada unidad funcional.

Esto importa que la adjudicación de los mentados espacios no constituye en manera alguna, como entiende la actora, una asignación que convierta en exclusivos los lugares de uso común, sino que su objeto es reglar el ejercicio de uso de la cosa común por parte de los consorcistas con derecho a hacerlo, y para ello, quienes en su momento estaban legitimados para realizarlo, subdividieron, marcaron e identificaron los espacios en donde cada propietario debía guardar su vehículo. Ahora bien, no por ello ha dejado de ser un espacio guardacoches de uso común, ni los sectores asignados a los consorcistas les han sido dados en propiedad exclusiva.

Un espacio guardacoches no es lo mismo que una cochera individual, ya que en el recto y claro sentido de su expresión semántica significa que es un lugar destinado a guardar un automóvil. Es natural que ello impone un ordenamiento interno con el resto de los otros copropietarios del garaje, en lo que hace a la forma u ocasional ubicación, desplazamiento, etcétera, lo que no importa desnaturalizar ni cambiar el objeto específico de su destino. (confr. CNCiv., Sala F, 13/02/80 ED, 88-490).

En lo que respecta a la prueba del convenio y su oponibilidad, se trata pues, de una convención realizada con la conformidad de todos los titulares, que si bien constituye una innovación material; por haber sido decidida por unanimidad, no encuentra impedimento en lo dispuesto por el art. 2681 del Cód. Civil y sin perjuicio de que no se cuente en autos con la ratificación de la totalidad de los firmantes como señala el *a quo*, no debe perderse de vista que se trata de un documento firmado hace más de veinticinco años y que si bien resulta cierto que una de las citadas a reconocer su firma en aquel convenio, la Sra. Izquierdo –fs. 254 y vta.–, refiere que en el citado documento no está su firma ni la de su marido, no menos cierto resulta que señala también que nunca vivió en el departamento y que a la fecha de suscripción del convenio que se le exhibe ya había enajenado la unidad al señor Malugani.

Con las declaraciones de los testigos Harguindeguy, Goldsztein, Corfield y Fariñas, ha quedado probado que la asignación de los lugares desde la suscripción del convenio ha sido respetada sin observarse conflicto alguno entre los propietarios y que dicha distribución concuerda con lo que reza el citado convenio. Esta convivencia pacífica durante los años anteriores a la decisión de incorporar al reglamento el documento en cuestión, prueba en definitiva que pese a la circunstancia apuntada de no encontrarse inscripto, no se vio dificultada nunca su observancia, lo que deja sentado a las claras que se trata de una norma interna de organización.

Del informe pericial de autos se observa que el experto informa que los lugares reservados para el estacionamiento se encuentran designados con los números del 1 al 11, y materializados por líneas amarillas sobre el piso de las plantas que ocupan (fs. 845 vta. respuesta a la pregunta N°: 4), circunstancia

esta corroborada además por las fotografías glosadas a fs. 325/38, esto también resulta acorde a lo estipulado en el convenio que reglamenta su uso.

Sentado lo dicho, la aludida pintura en paredes y muros resulta suficiente publicidad a efectos de anotar a los terceros interesados de la existencia de un reglamento de uso interno y en qué lugar corresponde al propietario de cada unidad guardar su vehículo, vale decir la exteriorización de dichos signos visibles presupone que quien adquiere un departamento en el edificio de la calle Parera 90/92 conoce y acepta esta regla interna que regula el ejercicio de un derecho, por cuanto no parece atendible que quien compra un departamento que se encuentra sujeto al régimen de la ley 13512 no lo visite previamente interiorizándose de tales circunstancias fácticas, o al menos no se asesore, tomando los recaudos adecuados, de las condiciones inherentes en las que adquiere, o va a adquirir el dominio de la cosa. Por ello, resulta endeble el argumento que sostiene la accionante en respaldo de sus dichos, cuando refiere que no pudo tomar conocimiento del lugar que le pretendían asignar para la guarda de su vehículo, sólo después de que adquirió el inmueble.

Si la actora en definitiva optó por adquirir la unidad, no sólo debió saber lo que adquiriría sino que además y por imperio de lo dispuesto por el art. 3270 del Cód. Civil, no puede la demandante pretender un derecho mejor o más extenso del que gozaba su antecesor o quienes la precedieron en su derecho de propiedad, no resultando admisible que por no estar anejado al reglamento el convenio de distribución de uso no pueda serle oponible.

Todos los propietarios tienen derecho al uso y goce de las cosas comunes [...] Puede asimismo reglamentarse el uso; es innecesario que las normas se ubiquen en el reglamento de copropiedad y administración, pues se trata de puntos que requieren más facilidad para su modificación, ya que dependen de cuestiones circunstanciales y los propietarios irán adecuando las reglas a sus necesidades cambiantes. Estas disposiciones constituyen el reglamento interno del edificio, trátase de un cuerpo único estructurado como tal o de resoluciones asamblearias que consten en actas (confr. Elena I. Highton, *Propiedad horizontal y prehorizontalidad*, pág. 243).

Amén de lo expuesto, la inclusión del acuerdo al Reglamento de copropiedad, que se decide en la asamblea que se tacha de nula, no importa una modificación a dicho reglamento, sino lisa y llanamente, la incorporación de un convenio o reglamento que establece una división de uso de un sector de propiedad exclusiva pero de uso común.

Desde esta óptica, no se advierte violación alguna al art. 6º del reglamento, por cuanto dicha asamblea no cambia el destino asignado al espacio guarda-coche, sólo incorpora un documento suscripto por los otrora propietarios de las respectivas unidades, que refleja además una situación fáctica que se observa a través de los años y resulta conocida por todos los interesados y que se encuentra además, como se observa de las fotografías acompañadas en autos y del informe pericial, debidamente reflejada por las líneas trazadas y números pintados que demarcan e identifican el espacio asignado a cada unidad.

Por lo tanto, la decisión tomada por la asamblea, como órgano máximo de

la comunidad, no afecta en manera alguna el derecho de propiedad de los titulares registrales por cuanto no convierte una cosa común en privativa, sino que reglamenta el uso de la cosa común. En esta inteligencia, dicha decisión no requiere la conformidad unánime de todos los copropietarios por cuanto se trata de una cláusula meramente reglamentaria que decide anexar al Reglamento de Copropiedad un instrumento otorgado válidamente y en forma unánime por quienes, en su oportunidad, tenían la facultad de hacerlo.

Sólo a mayor abundamiento he de decir que la asamblea del día 8 de noviembre de 1999 ha sido celebrada sin que se observe vicio de ninguna índole y en mérito al tenor del tema tratado, que resulta una cuestión administrativa de orden interno, la decisión ha sido tomada por la mayoría que a tal efecto prevé el art. 27 del Reglamento de Copropiedad en lo pertinente.

De todo lo expuesto, se arriba indefectiblemente a la siguiente conclusión, si el objeto de esta demanda resulta ser como la propia actora lo dice en su libelo inicial y lo resalta luego en los agravios, el restablecimiento del uso y goce igualitario por parte de todos los condóminos de la unidad complementaria N° XIII, reconociéndose judicialmente que la citada unidad constituye un espacio de uso común y si para ello se pretende la nulidad de la asamblea del día 8 de noviembre de 1999 y, por último, requiere el justiciable que el órgano jurisdiccional decida en qué forma se puede instrumentar un criterio para garantizar el uso igualitario de la unidad de referencia; por las consideraciones que expuse en los párrafos precedentes; si el destino de la unidad no ha sido alterado ni por el convenio ni por la decisión de la asamblea, sino que el primero establece una modalidad de uso y la segunda la incorporación de dicho instrumento al Reglamento, la acción incoada deviene manifiestamente improponible, por cuanto no encuentra su objeto sustento fáctico ni jurídico que la avale.

Por todo lo expuesto, propongo al acuerdo modificar la sentencia de grado, declarando abstracto el pronunciamiento relativo a la excepción de falta de legitimación pasiva, imponiendo las costas de dicha incidencia en el orden causado atento a las particularidades del caso (art. 68 segunda parte, Cód. Procesal) y rechazando la demanda incoada en todas sus partes, con costas de ambas instancias a la parte actora vencida (art. 68, Cód. de Procedimientos).

En mérito a lo que se decide, no procede expedirse en lo referente a la imposición de costas que se decreta en la anterior instancia. Así voto.

La doctora *Gatzke Reinoso de Gauna* por las consideraciones expuestas por el doctor *Giardulli* adhiere al voto que antecede.

Por lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente, por unanimidad de votos el tribunal decide: Modificar la sentencia de grado, declarar abstracto el pronunciamiento relativo a la excepción de falta de legitimación pasiva, imponer las costas por dicha incidencia en el orden causado atento las particularidades del caso (art. 68 segunda parte, Cód. Procesal) y rechazar la demanda incoada en todas sus partes, con costas de ambas instancias a cargo de la parte actora vencida (art. 68, Cód. Procesal).

Teniendo en cuenta el objeto de las presentes actuaciones, lo dispuesto por

los arts. 77 y 80 del dec.-ley 7887/55 modificado por la ley 21165, naturaleza del proceso y complejidad de las cuestiones sometidas a dictamen del perito ingeniero E. P. L. que da cuenta la presentación de fs. 840/848 y 908 y lo dispuesto por el art. 478 del Cód. Procesal, por resultar reducidos se elevan a la suma de dos mil quinientos pesos (\$2.500) los honorarios regulados a su favor.

Se deja constancia de que el doctor *Kiper* no firma por haberse excusado (cfr. fs. 1231). — *Jorge A. Giardulli*. — *Elsa H. Gatzke Reinoso de Gauna*.