

DOCTRINA

LIBERACIÓN DE PAGO DE EXPENSAS COMUNES POR SERVICIOS NO PRESTADOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL(*) (1078)

HERNÁN RACCIATTI

La ley 13512, al calificar a los bienes comunes (art. 2º), sólo distingue entre cosas de propiedad común y privativa en general, sin hacerse referencia especial a elementos comunes de todos los dueños o solamente de algunos de ellos, posiblemente con la plausible finalidad práctica de evitar las complicaciones que podría acarrear al sistema la coexistencia de condominios particulares o especiales sobre algunas de las partes integrantes del edificio, con el de carácter general sobre el resto de la construcción.

La elogiada simplicidad de nuestra legislación en esta materia ha dado lugar, empero, en la práctica del instituto, a regulaciones no del todo justas, especialmente en aquellos supuestos de reglamentos de copropiedad y administración en los cuales las expensas comunes de conservación y administración se ponen a cargo de la comunidad en general en proporción al valor de cada piso o departamento, siguiendo, sin hacer mayores distinciones, el principio general del art. 89 de la ley de la materia, y sin tener en cuenta que de acuerdo con cada tipo de construcción pueden existir bienes o servicios de uso particular de sólo un grupo de sus copropietarios o que, aun siendo de uso general, son susceptibles de ser usados en distintas medidas o de manera más o menos intensa por los integrantes del consorcio, y en tales situaciones, todos los dueños del inmueble se verían constreñidos a contribuir indiscriminadamente, en proporción al valor de sus respectivos pisos, por las expensas comunes derivadas del uso mayor o más intenso por parte de algunos de los propietarios o por los gastos devengados por ciertos servicios o elementos comunes de uso particular de sólo algunos de ellos, con evidente beneficio de los segundos en detrimento de los primeros.

Tales, entre otros, los casos de las escaleras, ascensores, o vestíbulos, destinados únicamente al servicio de determinados departamentos o pisos de un cuerpo del edificio; o el de los patios comunes a sólo un grupo de propietarios; o el del dueño de alguna vivienda o local con entrada, vestíbulo y escalera exclusiva que no necesite usar de la entrada, vestíbulo o escaleras generales que sirven a los demás pisos; o el de los locales con entrada independiente de los palieres de acceso a las escaleras y ascensores que sirven a los departamentos de vivienda del mismo edificio donde se encuentran ubicados, o sin la calefacción o refrigeración de que gozan las demás unidades de la construcción; o que gozando de estos servicios lo hagan en menor medida por carecer de un número adecuado de elementos difusores del calor o frío, etc.

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Estas situaciones, sin embargo, tienen plena solución dentro del régimen de nuestra ley, ya que, conforme con ella, el uso puede ser índice determinante de la extensión contributiva de cada propietario si ello se concreta al redactarse el reglamento de copropiedad y administración (arts. 8° y 9°, inc. c). Pero cuando la regulación efectuada en el estatuto fuere considerada injusta por algún propietario, en razón de encontrarse en la obligación de pagar expensas por servicios que no se le prestan, se plantea el problema de determinar la posibilidad de que éste pueda obtener la liberación de las cargas correspondientes a la no utilización de los mismos.

Desde luego que nada impide que la asamblea de dueños decida hacer lugar a dicha liberación si se logra la unanimidad necesaria para ello. Pero mientras esta circunstancia no ocurra, ningún propietario puede negarse al pago de expensas libremente pactadas en el reglamento, que es un contrato, y cuya reforma, cuando se trata de la alteración de cláusulas como las que estamos refiriendo, susceptibles de afectar derechos subjetivos de los demás condueños emergentes de su título - ya que la liberación para uno supone el incremento de cargas para los otros -, no puede concretarse sin el consentimiento de todos ellos(1)(1079).

Pero si ante la solicitud de eximición de algún propietario, respecto del pago de expensas relativas a bienes comunes que no se encuentra en situación de utilizar o de gastos referentes a servicios que en definitiva no se prestan a su unidad, sobreviniere la negativa de la asamblea, cabe preguntarse si le cabe a aquél el recurso de lograr la exención del pago de los rubros correspondientes mediante petición judicial.

Estimamos que la vía judicial sólo resultaría procedente, en el supuesto que estamos refiriendo, cuando la decisión asamblearia importara abierto desconocimiento o equivocada interpretación de previsiones reglamentarias relativas al punto, mientras que tal amparo jurisdiccional debe ser denegado, cuando del estatuto no pudiere inferirse un diferente trato para los propietarios que no usufructuaren de ciertos servicios considerados como comunes, ya que - como lo hemos puesto de resalto - el aumento de la cuota de participación que para los demás propietarios supone la liberación de pago de ciertos servicios comunes respecto de algunos de ellos importa, de manera indirecta, alteración de la proporción contributiva de cada uno en el pago de las expensas convenidas en el reglamento de copropiedad que, como hemos afirmado, salvo la existencia de causales de invalidez de las respectivas cláusulas contractuales, sólo puede ser modificado por consentimiento de las partes y no por la voluntad judicial que no ha concurrido a la formación del vínculo creador de la obligación(2)(1080).

La jurisprudencia de nuestros tribunales resulta, en general, coincidente con los principios que llevamos expuestos, pues no obstante haberse afirmado en diferentes fallos la posibilidad de que el reglamento de copropiedad y administración pueda ser, en ciertas circunstancias, reformado por vía judicial (ya que no otra cosa que su reforma implica la

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

alteración del quantum contributivo fijado en el mismo), la mayoría de ellos han resuelto la nulidad y no la modificación de acuerdos asamblearios, afectados por causales que, jurídicamente justificaban la invalidez de los mismos(3)(1081)mientras que los demás se han limitado a interpretar las cláusulas del reglamento de copropiedad vigente en el edificio, conforme a las modalidades de cada caso, a los efectos de resolver o no la exoneración de ciertas expensas respecto de determinados propietarios, de acuerdo con las respectivas estipulaciones reglamentarias.

Entre otros cabe señalar el importante fallo de la Sala IV de la Cám. Nac. de Paz, que confirmando el exhaustivo estudio del caso a decidir efectuado en la sentencia de primera instancia, resolvió cuáles eran las expensas que correspondían abonar a la propietaria de una unidad, en virtud del conflicto de derechos planteado entre ésta y la asamblea, respecto de la interpretación de los alcances de la aplicación de una cláusula del reglamento de copropiedad que, después de enumerar las expensas estimadas como comunes para todos los dueños, autorizaba a los copropietarios a solicitar la exención del pago de aquellas de las señaladas que pudieren corresponder a servicios cuya propiedad no estuviere habilitada para recibir(4)(1082).

En este sentido, es decir, resolviendo el problema de la posibilidad de eximición de alguna unidad al pago de expensas por servicios no prestados, exclusivamente en base a que tal posibilidad pudiere o no surgir de la interpretación de normas reglamentarias, se han orientado también diversos fallos de otros tribunales de la Capital Federal.

Así la C. N. Civil, Sala F, hizo parcialmente lugar a una demanda por repetición de cargas comunes, limitándola a aquellas expensas de las cuales los actores, propietarios de locales, estaban eximidos por el propio reglamento, por tratarse de cargas relativas a servicios que no se les prestaban (como eran los gastos atinentes a combustibles correspondientes a los servicios de agua y calefacción central), rechazando en cambio la petición en cuanto a las demás sumas pagadas conforme a los porcentuales de valores de las unidades de acuerdo con el criterio fijado por el estatuto, lo cual - dice la sentencia - " se ajusta en términos generales a lo resuelto por la jurisprudencia en el sentido de que la liberación de las cargas por la prestación de ciertos servicios debe ser correlativa con la no utilización de los mismos, pero que la contribución al pago de las expensas comunes debe hacerse con prescindencia de la mayor o menor utilización de los servicios comunes"(5)(1083).

Con anterioridad, la Sala E de la misma C. N. Civil, había efectuado, en diferentes fallos, la distinción entre gastos de uso y gastos de conservación al decidir que no es justificable que el copropietario contribuya a los gastos por el uso del ascensor que no emplea sin que ello sea obstáculo para obligársele a contribuir a las cargas originadas por su conservación ya que se trata de un bien de propiedad común(6)(1084).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

La decisión se fundó, en uno de los casos sometidos a la consideración del tribunal, en que las cláusulas del reglamento de copropiedad correspondiente, que no hacían la distinción referida, habían sido sancionadas sin el consentimiento de los propietarios afectados, en contra de los principios vigentes en la materia conforme a los cuales el reglamento requiere ser sancionado por la unanimidad de los integrantes del consorcio, por cuya razón se declaró la nulidad de las mismas(7)(1085); en otro de los supuestos judiciales resueltos por el mismo tribunal, había existido una reforma reglamentaria anterior que excluía a las unidades respectivas del pago de la fuerza motriz, de los seguros, de los abonos de conservación y engrase, etc., de los ascensores(8)(1086)y en el último de los casos que estamos refiriendo, el estatuto prohibía a los ocupantes de las unidades, con entrada independiente, el uso del ascensor(9)(1087).

Por su parte, la Sala. D del mismo tribunal rechazó la excepción opuesta al progreso de una demanda por cobro de pesos, interpuesta por el consorcio contra uno de los propietarios componentes del mismo, que se negaba a pagar la parte que incidía en las expensas comunes a su cargo por servicios de calefacción, heladera central, incinerador, ascensor, agua caliente y portería de las que no gozaba su unidad, en razón de que el reglamento de copropiedad correspondiente no hacía ninguna distinción entre los dueños de las diferentes unidades respecto de las expensas comunes que enumeraba puestas a cargo de todos los propietarios en razón a sus cuotas, todo lo cual llevó al tribunal, en el fallo que estamos refiriendo, a sentar la doctrina - que compartimos - de que no resulta procedente alegar el no aprovechamiento de determinados servicios centrales para desligarse de la obligación de costearlos, en la medida que establece el reglamento, cuya vigencia plena debe admitirse, mientras la parte interesada no promueva su reforma ante la asamblea de propietarios(10)(1088).

En semejante sentido, la Sala C del tribunal que estamos citando decidió la improcedencia de la reforma de un reglamento de copropiedad promovido por los propietarios de cuatro unidades y que no consideraban equitativo contribuir al pago de los gastos comunes emergentes de servicios centrales, ascensor, luz de pasillos y servicios de portería como se habían comprometido a hacerlo, al aceptar en las escrituras de compra las obligaciones impuestas en ese sentido por el estatuto, en virtud de no existir vicios de la voluntad invalidantes de ella que pudieran justificar esta nueva actitud(11)(1089).

Por ello se ha dicho, con toda justeza terminológica, en un voto de la Sala A de la C. N. Civil de la Capital, que la declaración de nulidad de las cláusulas del reglamento que fijan los porcentajes de contribución de los propietarios en los gastos comunes es prevé a cualquier reajuste de las (leudas primitivas(12)(1090).

Sin que en nuestra opinión pueda fundarse tampoco tal reajuste en la falta de causa de la obligación de contribuir, respecto de aquellos propietarios que alegaren no recibir la correspondiente contraprestación

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

a las expensas que pagan, cuando el deber de contribuir a las mismas es emergente del reglamento de copropiedad a cuyas cláusulas se sometieron libremente en el momento de su incorporación al consorcio.

El reglamento de copropiedad y administración - acta de nacimiento del régimen de la propiedad horizontal en nuestro sistema legal - participa del carácter de los contratos plurilaterales dirigidos a la consecución de un fin común donde las partes no se encuentran forzosamente enfrentadas en un intercambio de prestaciones que les sirven de causa recíproca, sino por el contrario, vinculadas, para el logro de la finalidad común perseguida.

El respeto a esa finalidad, que hace a la esencia misma del sistema, explica que la ley presume, como lo hemos explicado más atrás, que la contribución de los consorcistas en las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes, resulte proporcionada al valor de los pisos o departamentos de su propiedad, salvo que otra cosa se hubiere convenido en el reglamento (arts. 8° y 9°, inc. c).

De tal forma, que no habiéndose formulado tal convención en contrario, corresponde atenerse a la presunción que surge del principio legal referido, que desde luego no puede ignorarse (arts. 20 y 923 Cod. Civil), o a lo que conforme al mismo se hubiere establecido en el reglamento cuyas cláusulas son obligatorias, tanto para las partes como sus sucesores salvo, desde luego, cuando hubieren existido vicios de voluntad de los sujetos participantes en el acto, sea respecto de la totalidad del mismo, o de alguna de sus previsiones, en cuyo caso sí podría hablarse de defección de causa, en cuanto ésta radica, en nuestra opinión, en la voluntad jurídica del agente⁽¹³⁾(1091) dirigida a la consecución del fin querido por éste, y cuya determinación volitiva en tal sentido, integra la noción misma de lo que debe entenderse por acto jurídico conforme con la definición que de éste brinda el art. 944 del Código Civil.

Es por ello que, si en la celebración del acto, jurídico generador de la obligación, en este caso en el reglamento de copropiedad y administración, no hubiera existido en alguna de las partes la intención de contribuir en las expensas comunes en la medida prevista por el mismo, habrá falta de causa y la disposición correspondiente no producirá, respecto del sujeto para quien su inclusión fue involuntaria, obligación alguna a su cargo (arts. 897 y 900 Cód. Civil).

Lo mismo, si se incurrió en error en la integración o inclusión de las cláusulas objetadas a que estamos refiriendo, la voluntad del agente estaría viciada. Existiría, entonces, lo que la doctrina denomina falsa causa, que también justifica la consiguiente invalidez de las disposiciones correspondientes (art. 1045 Cód. cit.).

Pero no tratándose de casos de este tipo, y si las cláusulas del reglamento de copropiedad que determinan cuáles son las cargas comunes y cuál es el criterio para la repartición de ellas, se hubieren sancionado sin vicios del consentimiento, y respetando lo pactado, aparte desde luego de hallarse reunidas las condiciones de licitud y

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

moralidad impuestas por la ley para la celebración de todo acto jurídico (arts. 944 y 953 Cód. Civil), ningún propietario podrá eximirse de sufragar los gastos que origine el régimen en el edificio en la proporción convenida aun cuando se trate, a su respecto, de expensas correspondientes a servicios divisibles de los cuales podría considerarse excluido de pagar(14)(1092).

EL PROBLEMA DE LA VAGUEDAD EN EL LENGUAJE: UN ANÁLISIS PRELIMINAR(*) (1093)

LUIS F. LOZANO y GUILLERMO S. REGGIARDO

SUMARIO

I. Caracterización. - II. Posibilidad de existencia de otros tipos de imprecisión. - III. Advertencias y estipulaciones. - IV. Tipos de vaguedad. - V. Conclusión. - Bibliografía.

I. CARACTERIZACIÓN

En el modo de caracterizar a la vaguedad podrían advertirse dos tendencias, en la medida en que los autores han hecho hincapié en el plano semántico o en el pragmático, del lenguaje.

Ello no significa que puedan agruparse a tales autores conforme a dichos planos. Por el contrario, se notan rasgos semánticos y pragmáticos en las caracterizaciones practicadas por la mayoría de los mismos.

En el plano semántico se apunta a los límites imprecisos de un "campo de denotación", construido en base a un conjunto de reglas explícitas o por lo menos explicitables. Se trataría de una propiedad objetiva de las palabras independiente de las reacciones de sus usuarios(1)(1094).

En cambio, en el pragmático, la atención se dirige a cómo efectivamente reaccionan los usuarios de un lenguaje al aplicar o no las palabras en relación a objetos concretos(2)(1095).

Estas dos tendencias reflejan dos modos de entender el significado de la palabra "significado". A veces se piensa el significado como una relación diádica entre la palabra y la cosa. Esta sería la relación objetiva analizable en el plano semántico. Pero también, con un criterio tal vez más realista pero seguramente más dificultoso, se ha pensado a la relación de significación como dada entre tres elementos (triádica): la palabra, la cosa designada y el usuario que las relaciona(3)(1096).

Existe un punto de coincidencia entre ambas y es el siguiente: cuando se toma en consideración a un solo usuario, las afirmaciones posibles desde un punto de vista y el otro son equivalentes.

Por nuestra parte, podríamos caracterizar a la vaguedad del siguiente