

Prescripción. Prescripción para adquirir. Prescripción extraordinaria. Inmueble de propiedad horizontal. Departamentos construidos con posterioridad a que la propiedad fuera sujeta al régimen de la ley 13.512. Falta de autorización de todos los integrantes del consorcio. Edificación que no reviste la calidad de unidad funcional. Rechazo de la demanda. Propiedad horizontal *

Hechos:

El juez de primera instancia rechazó la demanda de prescripción adquisitiva impetrada por quien detentó la posesión pacífica, pública e ininterrumpida durante más de veinte años de los departamentos construidos sobre la azotea de un inmueble con posterioridad a que éste fuera sujeto al régimen de la ley 13.512, por considerar que la usucapión importaba convalidar la incorporación de nuevas unidades que no formaban parte del edificio originario e incluso habían sido construidas en infracción al reglamento de copropiedad y a la ley 13.512. Apelada la sentencia, la Cámara la confirmó.

los integrantes del consorcio, con lo cual aquéllos no revisten el carácter de unidades funcionales susceptibles de ser adquiridas por prescripción y tampoco pueden constituirse como tales por el solo hecho de su posesión.

- 2) *Debe rechazarse la demanda deducida con el fin de adquirir por prescripción el dominio de los departamentos construidos sobre la azotea de un inmueble con posterioridad a que éste fuera sujeto al régimen de la ley 13.512 (Adla, VIII-254), pues el derecho de sobrelevar, que mal puede usucapirse por quien ya es su titular y que fuera cedido en el Reglamento de Copropiedad a los padres de la actora, únicamente facultaba a verificar construcciones sobre los techos inaccesibles y en espacios de superficies descubiertas, pero en modo alguno se extendía a la concreción de nuevas unidades funcionales.*
- 3) *Es improcedente la demanda de prescripción adquisitiva deducida por quien detentó la posesión pacífica, pública e ininterrumpida durante más de veinte años de los departamentos que fueron construidos sobre la azotea de un inmueble con posterioridad a que éste fuera sujeto al régimen de*

Doctrina:

- 1) *Corresponde rechazar la demanda de prescripción adquisitiva deducida por quien detentó la posesión pacífica, pública e ininterrumpida durante más de veinte años de los departamentos construidos sobre la azotea de un inmueble de propiedad horizontal, ya que la edificación fue realizada con posterioridad a que la propiedad fuera sujeta al régimen de la ley 13.512 (Adla, VIII-254) y sin la aprobación de todos*

* Publicado en *La Ley* del 07/02/2007, fallo 111.162.

la ley 13.512 (Adla, VIII-254), pues aun cuando existan planos aprobados de subdivisión e instalación sanitaria del edificio que incluyen la nueva edificación, el permiso municipal de construcción gestionado se encaminó a la ampliación de ciertas unidades funcionales y no a la creación de nuevos e independientes departamentos, cuya construcción sobre

la terraza de propiedad común requería la aprobación de todos los integrantes del consorcio, por importar una reforma de los porcentuales establecidos para cada unidad de propiedad exclusiva.

Cámara Nacional Civil, Sala A, octubre 27 de 2006. Autos: “Glaettli, Irene J. c. García, Zulema y otros”.

* Publicado en *La Ley* del 21/02/2007, fallo 111.198.