

Propiedad Horizontal*

Consortio de propietarios. Administrador del consorcio. Protocolización del acta de asamblea

Dado que el reglamento de copropiedad y administración facultó al administrador para suscribir en representación del consorcio de propietarios, las escrituras públicas relativas a los actos que el mismo resolviera se instrumenten públicamente, es innecesaria la decisión de la asamblea de autorizar a una persona para solicitar la protocolización de lo decidido, desde que tal autorización le ha sido otorgada al administrador del

consorcio, razón por la cual la escritura de protocolización del acta de asamblea solicitada por el administrador del consorcio resulta suficiente para acreditar personería.

111.859 - CNCiv., sala L, 2007/06/25 (1). - Consortio calle Rivadavia 5777/79 c. Castelbajacs González S.R.L. y otros.

Propiedad Horizontal**

Construcción clandestina: consorcio de propietarios; demolición; atenuación; aprobación administrativa; modificación de reglamentos de copropiedad.

1. El consorcio de propietarios no está constreñido a probar un perjuicio real para promover la acción tendiente a obtener la demolición de lo construido en infracción a la prohibición de edificar, o de toda otra pretensión que haga valer en resguardo de la observancia de las normas legales y reglamentarias establecidas para preservar la estabilidad, salubridad, seguridad o estética del edi-

ficio, su óptimo aprovechamiento común y la armónica convivencia.

2. La situación fáctica, a la luz de las normas legales y reglamentarias aplicables, parecen conducir a disponer la demolición de lo construido en infracción a aquellas, por cuanto se trata de no perseverar en infracciones al código de edificación y, además, restablecer en los límites pactados al

* La Ley 26/09/07 (1) Citas legales del fallo núm. 111.859: ley nacional 13.512 (Adla, VIII-254).

** El Derecho, 10/04/08.

aprobarse el respectivo reglamento de copropiedad, los porcentuales originales de metros cubiertos que corresponden a la unidad, según los respectivos planos de obra.

3. Existe una alternativa en la cual se tiene en cuenta si las infracciones comprobadas a la ley y al reglamento de copropiedad e irregularidades que muestran las construcciones son subsanables. Ello es así, si los demandados obtienen del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires la aprobación de las obras y en consecuencia se

dispone la modificación del Reglamento a fin de hacer concordar los planos y porcentuales de la unidad a lo construido, asumiendo los costos de dichos trámites y de la escritura correspondiente, bajo apercibimiento de ser realizados por el Consorcio de Propietarios a su costa. **M.M.F.L.**

55.227. CNCiv., sala F, octubre 2-2007. Consorcio de Propietarios José Mármol 46/50/52 c. Lo Russo, Diego Román y otros/cumplimiento de reglamento de copropiedad.

Simulación*

Prueba de la simulación. Tercero. Acreedor. Pago por subrogación del crédito hipotecario que recaía sobre el inmueble del deudor. Improcedencia. Ausencia de prueba. Interposición de persona. Ausencia de simulación. SUBROGACION. Forma. Derechos litigiosos. Artículo 1455 del Código Civil

Un acreedor demandó la declaración de simulación del acto por el cual un tercero se subrogó en el pago de un crédito hipotecario mantenido por su deudor respecto del inmueble embargado, alegando que habían sido los propios deudores los que habían cancelado la obligación. El juez de primera instancia rechazó la demanda, sentencia que apelada, fue confirmada por la Cámara.

1. Debe rechazarse la demanda por simulación interpuesta por un acreedor en orden al pago por subrogación hecho por un tercero respecto el crédito hipotecario que recaía sobre el inmueble de su deudor, ya que debió acreditar la conformidad de todas las partes otorgantes del acto, a lo que cabe agregar que la subrogación operada no modifica su situación jurídica respecto del patrimonio del deudor, en tanto el subrogan-

* La Ley, 11/12/07.