

# NOTA A FALLO

## PROPIEDAD HORIZONTAL: CONFLICTOS FRECUENTES. RELEVANCIA DE LA ACTIVIDAD NOTARIAL Y PERICIAL. LA VALORACIÓN DE LA PRUEBA. ANÁLISIS DEL CASO

Por **María Raquel Burgueño**

### Introducción:

El fallo resuelto por la Cámara Nacional Civil Sala L, con fecha 24 de septiembre de 1998, pretende aclarar un conflicto comúnmente suscitado en la vida consorcial: los gastos por reparaciones efectuadas en sectores de propiedad exclusiva cuando éstas fueron originadas por daños producidos por filtraciones y cañerías consideradas en el Reglamento de Copropiedad y Administración como sectores de uso común. La pregunta que asiduamente genera arduas discrepancias es: ¿quién debe solventar dichos gastos? ¿El titular de dominio de la unidad funcional? ¿El consorcio de copropietarios? Una vez más se desata la tan conocida polémica “propietario vs. consorcio”, en la que debe tenerse en cuenta para su análisis en el caso concreto, entre otros supuestos, los hechos que dieron origen al planteo judicial; la norma jurídica aplicable interpretada al amparo de las cláusulas del Reglamento de Copropiedad y Administración conjuntamente con el análisis de los presupuestos de responsabilidad; la calidad de la prueba presentada en el expediente y la valoración del daño.

### 1) Los hechos:

De la lectura integral del fallo se pueden apreciar los siguientes:

– La actora promueve demanda contra el consorcio por la reparación de los daños y perjuicios sufridos como consecuencia de inundaciones y persistentes filtraciones provenientes de caños y partes comunes. Su petición se basa en reclamar a la demandada (consorcio de copropietarios): a) la ejecución de obras pertinentes; b) el reintegro de las sumas de dinero destinadas a la reparación del daño; c) la indemnización por daño moral.

– Por su parte, la demandada aduce que la inundación se debió a los materiales de construcción depositados por la actora en los patios de su unidad, por lo que sostiene la improcedencia del daño material, ya que los supuestos gastos de reintegro sólo son imputables al obrar negligente de la actora al depositar materiales en los mencionados patios que con las lluvias se desplazaron a los pluviales, lo que produjo su taponamiento. Asimismo, se queja por la procedencia del daño moral, considerando que en el caso de autos este rubro de manera alguna resulta resarcible, pudiendo ser solamente imputado a la reclamante.

Por otro lado, afirma que los gastos mencionados no son consecuencias inmediatas y necesarias, sino que se intenta que el consorcio abone la remodelación de la unidad funcional.

Finalmente solicita se haga lugar a la reconvención basándose en que las modificaciones realizadas a la unidad perjudican a los demás copropietarios, solicitando se condene a la actora a la demolición de las obras nuevas, sobre la base de la ocupación del espacio aéreo, que es de propiedad común.

## II) El derecho:

a) “El reglamento de copropiedad es el verdadero estatuto del consorcio, llamado a ordenar las relaciones de los copropietarios entre sí y con respecto a terceros, constituyendo un verdadero convenio al que los propietarios deben someterse como a la ley misma, en los términos y alcances del artículo 1197 del Código Civil”. El tribunal cita, con gran acierto, a uno de los autores más estudiosos y destacados en el tema de propiedad horizontal: José Adrián Negrí<sup>1</sup>. En efecto, es el reglamento de copropiedad y administración el que rige la vida de los propietarios, quienes, por sobre todo, deben distinguir la diferencia que implica el hecho de ser titular de dominio de una unidad funcional con relación a ser titular de dominio de una finca. Esta diferencia radica en que el propietario de una unidad funcional no goza de las mismas prerrogativas que el propietario de una finca, ya que su dominio pleno se ve sometido a los principios generales del régimen de las restricciones y límites al dominio que caracterizan el articulado de la ley 13512<sup>2</sup>.

Por otra parte, es imprescindible tener en cuenta que el régimen antes citado es aplicable a los sectores de propiedad común sobre la base del juego armónico establecido en los artículos 2º y 5º de la ley 13512, con la salvedad de la prohibición para el propietario de efectuar innovaciones o modificaciones que puedan afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes.

b) El artículo 1111 del Código Civil: “El hecho que no cause daño a la persona que lo sufre, sino por una falta imputable a ella, no impone responsabilidad alguna”. La demandada intenta demostrar la falta de responsabilidad de su parte, sosteniendo que la responsabilidad por los daños producidos por las inundaciones fueron provocados por hechos imputables, en la relación de causalidad, a la parte actora.

c) El artículo 904 del Código Civil: “Las consecuencias mediatas son también imputables al autor del hecho, **cuando las hubiere previsto, y cuando empleando la debida atención y conocimiento de la cosa, haya podido preverlas**”.

d) El artículo 901 del Código Civil: “Las consecuencias de un hecho que acostumbra suceder, según el curso natural y ordinario de las cosas, se llaman en este Código *consecuencias inmediatas*. Las consecuencias que resultan solamente de la conexión de un hecho con un acontecimiento distinto, se llaman *consecuencias mediatas*. Las consecuencias mediatas que no pueden preverse se llaman *consecuencias casuales*”.

La parte demandada intenta desligarse de responsabilidad argumentando

(1) *La propiedad horizontal de inmuebles*, pág. 138.

(2) Ver nota a fallo CNCiv., Sala F, en *Revista del Notariado* 855, con comentario del escribano Leonardo Schestenger.

que los gastos cuyo reintegro pretende la parte actora no son consecuencias inmediatas y necesarias. Ahora bien, aun sin considerar a los gastos mencionados como consecuencias inmediatas, éstos no pueden escapar a la clasificación de consecuencias mediatas, por lo que en el caso de autos la relación de causalidad hace imputable la actitud del consorcio en los términos del artículo 904 del Código Civil.

e) El abuso del derecho:

Este instituto, modificado por la ley 17711, habla del ejercicio regular de un derecho. En el caso de autos, el tribunal consideró que las modificaciones efectuadas por la actora en ambos patios producía un perjuicio respecto del espacio aéreo que fue calificado de “ínfimo”, por lo que no hizo lugar a la reconvencción de la demanda basándose en el ejercicio abusivo del derecho de la reconviniente, por no generar en ésta última un interés o necesidad concreta razonable.

En cuanto a la solicitud de autorización por parte de la actora para efectuar una nueva construcción, quedó denegada por representar, sí en este caso, un ejercicio abusivo del derecho, ya que la modificación produciría una alteración de la armonía del edificio y se eliminaría la totalidad de los espacios aéreos comunes. Por otra parte, si el tribunal hubiera estimado procedente la solicitud mencionada, habría creado un conflicto de interpretación de la sentencia con las normas de la ley 13512, lo que podría dar lugar a la solicitud de ulteriores recursos.

f) El daño moral:

Debe distinguirse adecuadamente la diferencia entre daño extrapatrimonial o moral y daño patrimonial indirecto: el primero se caracteriza por su proyección moral, sea que el hecho generador lesione un derecho subjetivo patrimonial o extrapatrimonial, pues si lo que se quiere clasificar es el daño resarcible, no hay por qué atender a la naturaleza de los derechos lesionados, sino al daño en sí mismo, esto es, a los efectos o consecuencias de la lesión<sup>3</sup>. El segundo tiene una proyección patrimonial. Alterini, Ameal y López Cabana citan un ejemplo gráfico para entender los diferentes alcances de ambos conceptos: “La lesión deformante del rostro que sufre una modelo publicitaria genera daño moral (la lesión a sus sentimientos estéticos), y a su vez un daño patrimonial indirecto (lucro cesante)”.

En el caso de autos, el tribunal desestima con acierto el pedido de resarcimiento del daño moral, toda vez que no se advierte, en la particularidad de la litis, que la actora haya sufrido un perjuicio espiritual en sus afectos íntimos de un grado tal que justifique la procedencia de la indemnización.

### III) La prueba:

En el caso de autos es la calidad de las pruebas presentadas por ambas partes la que decide el resultado del fallo. Es importante resaltar la función y efec-

---

(3) Orgaz, citado en *Curso de Obligaciones*, Tomo I, Atilio Alterini, Oscar Ameal y R. López Cabana, pág. 226.

tividad del acta notarial de constatación, la que acredita, conjuntamente con las fotografías tomadas, la veracidad de los dichos de la actora. Asimismo, la confirmación por parte del tribunal sobre la cuestión de los honorarios del escribano como integrantes del concepto de “costas” implica el deber por parte del notariado de insistir en la difusión sobre las ventajas de su utilización.

Reviste también un papel fundamental el examen pericial efectuado por el arquitecto, ya que presenta al juez una visión más concreta y acertada de los supuestos de hecho.

Por otro lado, la deficiencia de la prueba presentada por la parte demandada, basada solamente en dichos y comentarios de vecinos, le impiden demostrar la pretensión efectuada.

En el campo de la actividad probatoria sería recomendable efectuar una adecuada concientización en la sociedad, insistiendo sobre la relevancia de la actuación del escribano a los efectos de la preconstitución de la prueba y su valoración en sede judicial.