

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

IV PROPIEDAD HORIZONTAL. Reforma del reglamento de copropiedad. Modificación del porcentual de participación en los gastos del consorcio. Eximición de contribuir en los gastos de ciertos servicios. HONORARIOS DEL ABOGADO

DOCTRINA: 1) La modificación del porcentual de participación en los gastos comunes del consorcio representa una reforma estatutaria, que requiere unanimidad de todos los copropietarios.

2) En materia de propiedad horizontal, aun en los asuntos que exigen unanimidad, puede requerirse judicialmente la modificación que se considera justa y necesaria, para evitar arbitrariedades.

3) Conforme al art. 8° de la ley 13512 (Adla VIII - 254), salvo convención en contrario, todos los copropietarios deben contribuir a los gastos que determina la administración y reparación de la cosa común. Solo a título excepcional puede ser eximido judicialmente un copropietario de contribuir en los gastos comunes, lo que implica aplicar un criterio restrictivo.

4) Es posible eximir a un copropietario de contribuir a gastos de servicios que no está absolutamente en condiciones de recibir, ni de utilizar.

5) Ante el pedido de eximición de contribución a los gastos del consorcio, debe distinguirse el pago de servicios que no se prestan ni pueden prestarse a un copropietario, de los gastos de conservación y reparaciones vinculados al edificio en general.

6) Los locales de planta baja con salida directa a la calle deben contribuir a los gastos de portería y limpieza del edificio y mantenimiento de las instalaciones cloacales, sin embargo, no deben contribuir a los gastos de mantenimiento de los ascensores.

7) El rubro gastos de reparaciones abarca la pintura del edificio.

8) Para la regulación de honorarios en juicio donde se discute la contribución de un copropietario a determinados gastos comunes, no corresponde tomar como base el valor del inmueble.

Cámara Nacional civil, Sala F.

Autos: "López de Lucini, María E. c/Consortio Guayaquil 200." (*) (63)

2ª INSTANCIA. - Buenos Aires, setiembre 16 de 1991.

¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada?

El doctor Bossert dijo:

I. La demanda pretende que se declare la nulidad de lo resuelto en la asamblea del consorcio de copropietarios que modificó el art. 2º del Reglamento de copropiedad y administración. La sentencia de fs. 178

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

rechazó la demanda: Apeló el actor y expresó agravios a fs. 190, los que fueron contestados a fs. 196.

II. En su expresión de agravios, el apelante no plantea, como fundamento para el análisis en esta instancia, que la asamblea que dispuso la modificación del reglamento no contara con la mayoría necesaria para ello, sino que se queja del contenido de la modificación, al que considera injusto y, en consecuencia, violatorio de principios de "justicia y equidad".

Respecto del tema de la mayoría, entonces, no corresponde hacer un análisis en esta alzada, pues ello excedería el ámbito de conocimiento que está determinado por el contenido de los agravios. Sólo para más abundar, entonces, me limitaré a hacer una referencia a la cuestión, en vinculación a lo sucedido en primera instancia.

La reforma introducida al Reglamento consistió en modificar los rubros que componen el "porcentual A", señalado en el art. 2º de aquél. En el Reglamento originario se señalaba que este "porcentual A" correspondía a "reparaciones, impuestos, seguros y honorarios de administración", agregando el art. 2º "porcentual B", correspondiente a portería, gastos de luz, fuerza motriz, combustibles, abonos, útiles de limpieza y varios. Luego, el mismo art. 2º establece que las unidades que corresponden al actor - locales de negocio con entrada independiente a la calle - participan en determinado porcentaje de los gastos por rubros del "porcentual A" y se hallan exentos respecto de los rubros del "porcentual B". La reforma del reglamento consistió en trasladar diversos rubros contenidos en el "porcentual B" al "porcentual A", por lo cual, a partir de la reforma, los propietarios de los mencionados locales de negocio deberían contribuir al pago de rubros a los que no estaban obligados anteriormente.

El art. 9º de la ley 13512 y, coincidentemente, el art. 24 del Reglamento exigen, para introducir modificaciones al reglamento, una mayoría de dos tercios del total de los copropietarios. En la asamblea respectiva votaron en favor del Reglamento un porcentaje de copropietarios que alcanzó ese mínimo exigido de los miembros presentes, sólo votaron contra la reforma los propietarios de los tres locales de negocio, que resultan perjudicados por ella.

Si bien la mayoría que dispuso la modificación alcanzó el porcentaje exigido por la ley y el Reglamento, en primera instancia el actor señaló que por la diversa participación en los gastos comunes que la reforma implicó, ésta requería unanimidad de todos los copropietarios, pues se trató de una reforma estatutaria y no meramente reglamentaria.

Es cierto que en doctrina y en diversos fallos se señala la necesidad de contar con unanimidad cuando se trata de reformas estatutarias, como por ejemplo, se modifica el porcentaje de participación en los gastos comunes del inmueble (Mariani de Vidal, Curso de derechos reales, vol. II . 139; Papaño-Kiper-Dillon-Causse, Derechos reales, t. II. p. 43, CNEsp., Civil y Com, Sala VI, ED, 93-783), pero el no haber sido planteado ante esta alzada nuevamente la cuestión de la supuesta insuficiencia de la mayoría lograda, no corresponde abocarse al análisis de si, realmente, como

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

sostuvo el actor en primera instancia, estamos ante una reforma estatutaria que requirió la unanimidad, o si en cambio, bastan los dos tercios logrados por no tratarse exactamente de la modificación de los porcentuales de participación, que deriva del porcentual de dominio que tiene cada copropietario en las cosas comunes, sino, concretamente, un traslado de distintos rubros de una a otra categoría en el reglamento.

Cabe recordar que, aun en los asuntos que exigen unanimidad, podría requerirse judicialmente la modificación que se considera justa y necesaria, para evitar arbitrariedades, cuando, por ejemplo, no es posible obtener la modificación por unanimidad en asamblea, ya que el que puede resultar afectado con la modificación pues se beneficia con el mantenimiento de la situación arbitraria habría de oponerse (Papaño y otros, ob. cit. fs. 49, CNEsp. Civil y Com., Sala VI, Rep. LA LEY XLIII J-Z, 1693, núm. 61). De manera que, aun cuando se hubiese planteado en esta instancia la cuestión de la mayoría exigible, el modo en que se desarrolló la litis, en la que ambas partes concentraron su argumentación sobre la razonabilidad y justicia de la modificación hecha al Reglamento, igualmente habría podido abocarse esta alzada, tal como a continuación haré, a considerar si las modificaciones son razonables, y por tanto legítimas y deben mantenerse o, por el contrario, corresponde introducir una modificación total o parcial a ellas.

Se trata, entonces, de resolver sobre el mantenimiento de la reforma en cuanto implica imponer la participación de los actores en los gastos que demandan los rubros que surgen de la actual redacción del "porcentual A".

III. Debe recordarse en primer lugar que, conforme al principio general del art. 8º de la ley 13512 salvo convención en contrario todos los copropietarios deben contribuir a los gastos que determina la administración y reparación de la cosa común y, solo a título excepcional, pueden ser eximidos a participar en determinados gastos, que implica sostener que, en cuanto a la eximición de contribución en gastos contenidos en las expensas comunes, debe procederse con criterio restrictivo (conf. esta Sala 29/5/74, LA LEY 1975-B,83, con nota de Manuel Laquis).

Sin perjuicio de ello, también debe tenerse en cuenta que, como reiteradamente se ha señalado, es posible eximir a un copropietario de la obligación de pagar ciertas expensas por servicios que no está absolutamente en condiciones de recibir ni de utilizar (conf., CNCiv., Sala A, ED 39-291; íd. Sala F, LA LEY 140-815, entre otros).

Estas nociones deben vincularse al principio liminar que ha de regir el análisis del tema consistente en distinguir el pago de servicios que no se prestan, ni permite la estructura del edificio que puedan prestarse a la unidad de determinado copropietario, de los gastos de conservación y reparaciones vinculadas al edificio en general; respecto de los primeros, puede ser eximido el propietario que lo reclama; respecto de los segundos, no, ya que ello atañe a la preservación física de bienes de propiedad común, más allá de que no obtenga particularmente utilidad o beneficios en razón de su utilización (en tal sentido, CNCiv. Sala F, ED, 39-290), íd. íd., JA 1968-5-363; íd Sala A, LA LEY 134-8 etcétera).

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

Haré entonces un análisis de los rubros contenidos en las cláusulas originarias del reglamento y en su posterior redacción.

a) En primer lugar, se advierte que en el "porcentual A" originario se incluye todo lo atinente a "reparaciones", sin que se agregue distingo alguno acerca de los bienes en los cuales se efectúan esas reparaciones, de manera que en tales gastos, ya desde el origen participan los propietarios de los locales de negocios, o sea que esto no es una novedad introducida por la reforma. Por cierto, el concepto de reparaciones abarca lo atinente a la pintura de las distintas partes del edificio, a lo que específicamente se alude en la nueva cláusula.

b) respecto de los gastos que demanda el personal de portería, así como lo atinente a los gastos de las tareas que desempeña, que ahora se ha incluido en el "porcentual A" y, que antes figuraba en el "porcentual B", resulta razonable que sea compartido por los propietarios de los locales de negocio. El personal de portería sirve no solo al mantenimiento de la limpieza del edificio en general, lo que también incide en el buen mantenimiento del estado físico de la cosa común sino que además, como surge de los elementos de autos, tiene a su cargo la limpieza de la vereda, que obviamente debe abarcar el frente íntegro de la cosa común, incluido el frente de los negocios; además, puede prestar servicios tales como distribución de correspondencia, atención de reclamos, etc. a todos los copropietarios, incluidos los de dichos locales, más allá de que los propietarios de los locales puedan requerir o no el cumplimiento de dichos servicios.

Al respecto, a fs. 124 declaró como testigo el anterior encargado del edificio, señor Ponce, y expresó que "lava la vereda, reparte la correspondencia y notifica a los locales si hay alguna pérdida, humedad, o alguna cosa, y si ellos le comunican al testigo... limpia el umbral de los locales 2 y 3, de los otros no porque si tira agua con la manguera entra agua"; entrega la correspondencia que trae el cartero para los locales si éste no la entrega directamente, a veces ha hecho trabajos menores de reparación en la vereda (sacar y fijar baldosas) "inclusive en la vereda que no corresponde a los locales". Explica, respecto de la basura, que los dueños de los locales "nunca quisieron hacer uso de la compactadora".

El señor Ponce, al declarar como testigo, llevaba 16 años desempeñándose como portero de edificio. Luego, en la inspección ocular de fs. 163, el nuevo encargado Eduardo Ruiz, expresó al secretario del juzgado interviniente que "efectuaba la limpieza de la vereda del inmueble y los locales". Por todo lo dicho no corresponde, entonces, que los propietarios de los locales resulten excluidos del pago de estos rubros (conf. CNCiv. Sala B, LA LEY 1978-B,580 y ED 77- 326 con nota de Mario Benderski) por lo que deberá estarse a lo que surge del actual art. 2° del Reglamento.

Lo dicho alcanza no sólo a la remuneración en tales rubros del encargado, suplente, ayudante, etc., sino también a los gastos "artículos de limpieza que se utilizan para higiene del edificio y veredas".

c) Respecto del mantenimiento de "las instalaciones cloacales" específicamente señalado en el actual "porcentual", no sólo se trata de

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

instalaciones que hacen al buen estado de la cosa común en general, sino que, incluso, ha quedado corroborado por las declaraciones de los encargados que las instalaciones y desagotes cloacales son comunes a los locales y al resto del edificio; ninguna prueba, ni siquiera afirmación de la actora, hay en contrario de ello. De manera que es absolutamente razonable que participen en los gastos de mantenimiento de dichas instalaciones también los propietarios de dichos locales, como surge del actual "porcentual A".

d) El tema de los " honorarios y gastos de administración", ya estaba contenido en la redacción más breve de la anterior cláusula "porcentual A", de manera que esto en nada ha variado.

e) Respecto de la alusión al "mantenimiento de máquinas", esto en principio atañe a la conservación en buen estado de la cosa común. Sin embargo, cabe hacer excepción respecto de los gastos que implica el mantenimiento en buen estado de funcionamiento de los ascensores. Reiteradamente se ha resuelto que los propietarios de locales o unidades ubicados en la planta baja, que tienen salida independiente a la calle, y que, en consecuencia, ningún uso dan a los ascensores instalados en el edificio, se hallan exentos de pagar los gastos que significa el mantenimiento de los ascensores, lo que también resulta aplicable en este caso, (en tal sentido, y entre otros fallos, CNCiv., Sala E, 25/8/75, íd. Sala F, ED, 23/10/69, ED 39-289; íd. íd., 16/5/68, LA LEY 133-1015; íd. íd., 24/12/58, LA LEY 135-627, entre otros).

f) La actora se queja de que, según ella, a través de la reforma del "porcentual A", se encontraría ahora en la obligación de abonar gastos tales como el que demanda el servicio de "calefacción, agua caliente, portero eléctrico o gastos provenientes de los ascensores". La demandada, por su parte, sostiene que es razonable que participen de todos estos gastos los actores. Por su parte el a quo, en su sentencia, argumenta que los actores deben participar en los gastos de iluminación del edificio.

Pero lo cierto es que, de una atenta lectura comparativa entre el originario art. 2º inc. a del Reglamento y su redacción tras la reforma aquí cuestionada se advierte que no es exacto que, en virtud de esta reforma, los propietarios de los locales se vean obligados a participar en el gasto de luz, fuerza motriz y combustible, relacionados con el edificio. Tales rubros están expresamente mencionados en el "porcentual B" del art. 2º inc. a del Reglamento. La reforma del reglamento no derogó ni modificó expresamente dicho "porcentual B", sino que se limitó, con inadecuada técnica en la redacción, a modificar el "porcentual A", cuando en realidad debería haber adecuado el "porcentual B" a lo dispuesto ahora en el "A".

De manera que quedan implícitamente suprimidos del "porcentual B" los rubros que expresamente se han incluido ahora en el "A", pero siguen vigentes, como integrantes del "B", los rubros que no fueron incluidos en el "A"; entre éstos, continúan entonces incluidos en el "porcentual B", "los gastos por luz, fuerza motriz, combustibles". Como ya señalé anteriormente, los locales están exentos de contribuir a los rubros del "porcentual B" y esto no ha sido modificado al reformarse el Reglamento.

Aunque parece obvio, tal vez convenga agregar que en concepto

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

"mantenimiento de máquinas" incluido actualmente en el "porcentual A", que alude a los gastos necesarios para mantener en buen estado y condición es de usa las máquinas del edificio, no caben los gastos de luz, fuerza motriz y combustibles, que se refieren al consumo habitual, constante o periódico, de elementos tales como la energía o combustibles que se insumen para la prestación de determinados servicios.

IV. Como consecuencia de lo expuesto y, sin perjuicio de que debe tenerse en cuenta lo que he señalado precedentemente (párr. 3º f) sobre la subsistencia de determinados rubros en el "porcentual B", considero que respecto de los rubros actualmente incluidos en el "porcentual A" deben ser eximidos de su pago los propietarios de los locales de comercio en cuanto a los montos correspondientes al mantenimiento de los ascensores.

V. Respecto de la consignación dado que propongo confirmar la aplicabilidad de diversos rubros contenidos en la nueva redacción del "porcentual A", corresponde confirmar su rechazo.

VI. En cuanto al tercer agravio del demandado, tiene razón al señalar que, para la regulación de los honorarios, no debe hacerse aplicación del art. 23 de la ley de aranceles . La base regulatoria de los honorarios no será el valor del inmueble ni el valor de las unidades, pues lo que se está discutiendo es, simplemente, la contribución o eximición de la actora a determinados gastos de los que componen las expensas comunes, lo cual no se vincula con el valor del inmueble.

VII. Dada las peculiaridades con que se ha desarrollado este proceso que ha descripto en el punto II, así como el resultado parcialmente favorable a cada una de las partes, me inclino a proponer que las costas de ambas instancias se distribuyan en el orden causado.

VIII. Por lo expuesto, voto para que se confirme la sentencia en lo principal que decide, se disponga que respecto del actual contenido del "porcentual A" mencionado en el art. 2º a) del Reglamento de copropiedad y de administración los propietarios de las unidades y 1, 2, y 6, ubicadas en la planta baja, se hallan exceptuadas de contribuir al pago de los gastos de mantenimiento de los ascensores debiéndose extender escritura pública cuyo gasto será a cargo del consorcio. Propongo se haga saber al administrador que al confeccionarse las liquidaciones de las expensas comunes debe tener en cuenta que los "gastos por luz, fuerza motriz, combustibles", continúan incluidos en el "porcentual B", mencionado en el art. 2º a) del Reglamento. Propongo se revoque lo dispuesto en cuanto a la aplicación del art. 23 de la ley de arancel para la regulación de honorarios, y se declaren las costas de ambas instancias en el orden causado.

Por análogas razones a las aducidas por el vocal preopinante, la doctora Conde votó en el mismo sentido a la cuestión propuesta.

Por lo que resulta de la votación que instruye el acuerdo que antecede se

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

confirma la sentencia en lo principal que decide, se dispone que respecto del actual contenido del "porcentual A" mencionado en el art. 2º a) del Reglamento de copropiedad y administración, los propietarios de las unidades 1, 2 y 6 ubicadas en la planta baja se hallan exceptuadas de contribuir al pago de los gastos de mantenimiento de los ascensores, debiéndose extender escritura pública cuyo gasto será a cargo del consorcio. Asimismo, se haga saber al administrador que al confeccionar la liquidaciones de las expensas comunes debe tener en cuenta que los "gastos por luz, fuerza motriz, combustibles", continúan incluidos en el "porcentual B", mencionado en el art. 2º a) del Reglamento. Gustavo A. Bossert.- Ana M. Conde. (Sec.: María I. Di Filippo).