

PROPIEDAD HORIZONTAL: INTERPRETACIÓN: AUTORIZACIÓN PARA INSTALAR OFICINAS; DERECHOS DEL ADQUIRENTE POR BOLETO DE COMPRAVENTA EN POSESIÓN DEL BIEN. COSTAS: IMPOSICIÓN AL VENCIDO: FUNDAMENTO; EXCEPCIÓN*

DOCTRINA:

- 1) *Si el reglamento de copropiedad prohíbe instalar en sus viviendas negocios, no así oficinas, debe colegirse que cuando alude a éstas lo hace en términos generales, sin distinguir aquellas que puedan ser comerciales o de otro tipo, por lo que forzoso es concluir que la actividad que desarrolla el code mandado se encuentra autorizada por el citado reglamento, si, aunque comercial, es propia de una “oficina” y no de un negocio.*
- 2) *Si el comprador por boleto de compraventa, que se encuentra en posesión de un departamento de propiedad horizontal debe cargar con las expensas comunes aunque*
- no se le haya otorgado la escritura traslativa de dominio, parece razonable concluir que pueda ejercer los derechos que emanan del respectivo reglamento de copropiedad.*
- 3) *La responsabilidad por las costas que recae sobre el perdidoso encuentra su justificación en el hecho de haber generado un proceso o una incidencia sin éxito, como asimismo en la correlativa necesidad de resguardar la incolumidad del derecho que la sentencia reconoce a la parte vencedora, pues de lo contrario los gastos se traducirían, en definitiva, en una disminución del derecho judicialmente declarado.*

* Publicado en *El Derecho* del 16/3/01, fallo 50.666.

- 4) *La norma que contiene el art. 68 del Cód. Procesal sólo puede ceder en supuestos que presenten serias dificultades en la solución del conflicto.* M. M. F. L. Cámara Nacional Civil, Sala E, abril 25 de 2000. Autos: “Cons. de Prop. Av. Santa Fe 3392/94/3400 c. Girado de Fernández Beyro, Waldina Margarita s/ cumplimiento de reglamento de copropiedad - sumario”.

Buenos Aires, abril 25 de 2000. – Y *Vistos*: Y *Considerando*: Contra la sentencia de fs. 441/446, que rechazara la demanda interpuesta contra los propietarios de la unidad funcional N° 6 y contra el Sr. Adrián Guillermo Duer, por cese del uso contrario al Reglamento de Copropiedad (conf. art. 6°, inc. a), ley 13512 [ED, 39-910]), alza sus quejas el Consorcio de Copropietarios de la calle Jerónimo Salguero 1898/95 esquina Avda. Santa Fe 3392/3400 expresando agravios en el memorial obrante a fs. 469/472, que es contestado por la demandada a fs. 477/480.

Por su parte, la última de las nombradas se agravia en el memorial de fs. 456/457, de la forma en que fueron impuestas las costas, planteo que es contestado por la actora a fs. 459/460.

Pese a los esfuerzos que denota el memorial, las quejas de la actora no han de tener favorable acogida.

En efecto, el reglamento de copropiedad y administración obrante en copia a fs. 236/254, al referirse al destino de las unidades que lo integran, establece que: “...Queda terminantemente prohibido a los propietarios de los sectores de propiedad exclusiva instalar en sus viviendas negocios, no así oficinas, consultorios, y estudios profesionales, siempre que sean los mismos propietarios quienes ejerzan sus profesiones...” (ver cap. III).

Del texto transcrito, se desprende que, cuando el reglamento habla de “oficinas”, lo hace en términos generales, sin distinguir entre aquellas que puedan ser “comerciales” o de otro tipo, por lo que forzoso es concluir que la actividad que desarrolla el codemandado Duer se encuentra autorizada por el citado reglamento, puesto que, aunque comercial, es propia de una “oficina” y no de un negocio en el sentido que bien indica el Sr. juez de grado.

Por otra parte, si tal como se desprende de las pruebas producidas, la puerta del edificio está cerrada con llave en forma permanente (ver fs. 406 vta. –testigo J. B.–; fs. 419 –testigo S.–), es difícil pensar en la posibilidad de instalar un comercio con nutrida afluencia de público, como al decir de la quejosa, habría hecho el demandado.

Tampoco asiste razón a la recurrente cuando expresa que: “la excepción atenuada al destino preciso de vivienda, de las unidades no se aplica a Duer y su socio Conrado Hodgers, por no ser propietarios”.

Es que, si el comprador con boleto de compraventa, que se encuentra en posesión de un departamento de propiedad horizontal, debe cargar con las expensas comunes aunque no se le haya otorgado la escritura traslativa de dominio (conf. CNCiv., Sala A, 23-10-69, LL, 140-777, S-24.761; Sala D, ED, 11-

395), parece razonable concluir que pueda ejercer los derechos que emanan del respectivo reglamento de copropiedad.

En cuanto a las quejas del demandado, en orden a la forma en que fueron impuestas las costas del proceso, a criterio de esta Sala deben ser admitidas.

En efecto, es sabido que la responsabilidad que recae sobre el perdidoso encuentra su justificación en el hecho de haber generado un proceso o una incidencia sin éxito, como asimismo en la correlativa necesidad de resguardar la incolumidad del derecho que la sentencia reconoce a la parte vencedora, pues de lo contrario los gastos se traducirían, en definitiva, en una disminución del derecho judicialmente declarado (conf. CNCiv., esta Sala, c. 146.831 del 12-5-94, c. 180.868 del 9-10-95, c. 178.944 del 12-10-95, c. 186.222 del 12-12-95, entre muchos otros).

Asimismo, la norma que contiene el art. 68 del Cód. Procesal, sólo puede ceder en supuestos que presenten serias dificultades en la solución del conflicto (conf. CNCiv., esta Sala, c. 146.831 del 12-5-94, c. 180.868 del 9-10-95, c. 178.944 del 12-10-95, c. 186.222 del 12-12-95, entre muchos otros), situación que, a criterio de esta Sala, no se configura en el presente caso.

Por lo expuesto, se resuelve: Confirmar la sentencia de fs. 441/446 en lo principal que decide, revocando lo relativo a la condena en costas, las que se imponen en ambas instancias a la actora vencida. Notifíquese y devuélvase. — *Mario P. Calatayud.* — *Juan C. G. Dupuis.* — *Oswaldo D. Mirás.*