

Expediente: 637/19
Carátula: MENENDEZ SILVIA PATRICIA C/ YBAÑEZ GERARDO ENRIQUE Y OTROS S/ AUTORIZACION JUDICIAL

Unidad Judicial: OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1 - CJC
Tipo Actuación: FONDO
Fecha Depósito: 14/11/2025 - 00:00

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
90000000000 - BORDON, ROSA ANTONIA-DEMANDADO
23403575089 - MENENDEZ, SILVIA PATRICIA-ACTOR
20168818786 - YBAÑEZ, NESTOR GABRIEL-CODEMANDADO
20168818786 - YBAÑEZ, RITA ANA LIA-CODEMANDADO
20168818786 - DELGADO, NELIDA ELENA-TERCERO
20253205394 - YBAÑEZ, GERARDO ENRIQUE-CODEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1 - CJC

ACTUACIONES N°: 637/19



H20901792060

JUICIO: MENENDEZ SILVIA PATRICIA c/ YBAÑEZ GERARDO ENRIQUE Y OTROS s/ AUTORIZACION JUDICIAL.- EXPTE. N°: 637/19.-

Juzg Civil Comercial Común 1° Nom.
CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

REGISTRADO

N° DE SENTENCIA AÑO
(VER ÚLTIMA PÁG.) 2025

Concepción, 13 de noviembre de 2025.-

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver el pedido de autorización judicial en los presentes autos y,

RESULTA:

1).- En fecha 12/10/2022 se presenta el Dr. Enrique Kaenel, en representación de la Sra. SILVIA PATRICIA MENÉNDEZ, inicia la presente acción en contra de GERARDO ENRIQUE YBÁÑEZ, DNI 25320539; RITA ANALIA YBÁÑEZ, 23467527 y NÉSTOR GABRIEL YBÁÑEZ, DNI 22397104, todos con domicilio en Shipton 1380, Concepción; a fin de que se ordene a los demandados a cumplir con su obligación de permitir determinadas obras.

A su vez, solicita que se disponga un plazo para entregar el predio desocupado para la realización de la obra y astreintes para el caso de incumplimiento, en la suma de un mil dólares estadounidenses por mes de incumplimiento durante los seis primeros meses, y el duplo de dicha cantidad vencido ese plazo.

Asimismo solicita que se tenga por satisfecho cualquier reclamo económico que pudieren efectuar los demandados por el uso temporario del inmueble derivado para la realización de la obra, con el tiempo que el actor estuvo privado de su propio espacio e imposibilitado de construir, con más la suma de \$2.000 abonado en pago de alquiler frustrado el día 11 de enero del año 2008, con más sus intereses desde que fueron recibidos hasta la fecha.

Sumado a ella, solicita daño moral causado por dicha privación el que peticiona que se estime prudentemente.

Respecto a las obras a realizar, refiere que se trata de construir en el espacio aéreo que por la escritura de constitución del Consorcio pertenece a la Unidad N° 2, aun cuando dicho espacio se superpone a parte de la planta baja de la Unidad N° 1.

Indica que es necesario utilizar la planta baja del inmueble para acopio de materiales, guarda de herramientas y paso, así como la construcción en la misma de columnas, paredes, anclajes, en su caso con mejora de cimientos, a fin de dar sustento a la edificación de la planta alta.

Igualmente para la realización de obras que fueren necesarias para la habilitación de energía eléctrica, gas natural y agua y desagüe cloacal, de ser necesario.

Resalta que ambas unidades actualmente tienen servicios comunes (agua, cloacas, etc.), cuyo único modo de separar es a través de las obras proyectadas y cuya autorización forman parte del objeto de esta acción, siendo que la separación de los servicios es una obligación o carga que pesa sobre todos los consorcistas, al igual que las tareas de conservación y mantenimiento de los espacios y superficies comunes.

Agrega que el inmueble necesita reparación y reforzamiento urgente para preservar la estructura de ambas unidades ante el precario estado de deterioro que presenta. Es decir, aun cuando en planta alta no estuviere proyectada obra alguna, igualmente la planta baja, la estructura general y la losa común requieren de ineludibles tareas de apuntalamiento y conservación, a fin de evitar mayor deterioro y daños, como asimismo para posibilitar el uso de su unidad. También para que la accionante pueda realizar las obras de reparación de su unidad, seriamente dañada, para lo que igualmente se necesita el paso por la unidad de los demandados.

Manifiesta que el derecho a la obra surge de la escritura pública N° 144 del 18 de noviembre de 1.999, pasada por ante la Escribanía Sarmiento de Arnedo, Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio, que la actora es propietaria de la Unidad 2 del inmueble sujeto a la propiedad horizontal sito en Shipton N° 1382, Concepción, que se conforma con lo edificado con más parte de la terraza y del espacio aéreo de la Unidad N° 1, sujeto a la propiedad horizontal.

Reitera que según el Reglamento en cuestión la actora es propietaria de la unidad 2, con el uso exclusivo de la terraza y espacio aéreo de la misma, con más parte de la terraza y espacio aéreo de la otra unidad, N° 1, al momento de la firma de Reglamento propiedad de Nélida Elena Delgado, ahora de los demandados.

Resalta que la cláusula XIII del Reglamento dice, literalmente: “Los consorcistas de común acuerdo convienen que se reservan el derecho de modificar las superficies y espacios comunes usos exclusivos que tienen sus respectivas unidades También se obligan los consorcistas a permitirse,

para el mejor aprovechamiento de las superficies propias y espacios comunes de uso exclusivo la realización de nuevas construcciones y reforzamiento de estructuras que fueren necesarias, dejando expresamente establecido, que la otra parte no podrá oponerse aún cuando las mismas deban ejecutarse dentro de las superficies propias y/o espacios de uso exclusivo si así fuere necesario. Asimismo los consorcistas manifiestan conformidad y se autorizan recíprocamente a realizar construcciones y/o pisos en las superficies aéreas correspondientes a cada unidad.”

Aclara que la actora fue ajena a la afectación en propiedad horizontal, cuestión que finiquitaron los ex cónyuges dueños del predio. Así adquirió lo ya pactado y establecido.

A la firma del Reglamento en cuestión la Unidad N° 1 se encontraba habitada por la ex dueña, quien luego la alquilo a un tercero, quien la desocupó en 2.007. Alude que ante ello la actora propuso alquilar dicha unidad, a los fines de poder realizar, sin molestias a terceros ni dificultades en la obra, los trabajos necesarios para la edificación en terraza y espacio aéreo de su propiedad, y con el alquiler gratificando adecuadamente la privación temporaria del uso de la edificación.

Indica que el plano de la obra a esa fecha se encontraba aprobado por la Municipalidad, Expte. N° 21.029, Letra M, 2007.

Agrega que se firmó un precontrato el 11 de enero de 2.008, comprometiendo de manera irrevocable y por el término de un año, adelantando la suma de \$ 2.000 de los \$ 10.500 de la locación del año. El 8 de febrero se le entregó a la propietaria copia del proyecto y del plano de refacción, recibiendo la actora las llaves de la Unidad N.º 1, y durante varios días se hicieron trabajos en el inmueble y trámites comunes con diálogo continuo, hasta que el día 14 se apersonaron los hijos de la vendedora, a devolver el dinero y pedir las llaves, pues su madre había decidido no alquilar. De inmediato se llamó a la escribana Sarmiento de Arnedo, a fin de que constate el estado del predio y haga entrega el remanente de dinero a la propietaria. Refiere que las diligencias constan en las escrituras públicas N° 28 y 29, presentadas en el juicio Menéndez de Villafañe, Silvia Patricia vs. Delgado, Nélica Elena s/ Amparo a la Simple Tenencia.

Expone la parte actora que el 19 de febrero recibió carta documento dejando sin efecto el precontrato, por haberse vencido el plazo acordado para así hacerlo y habían subsistido causas en que no hubo acuerdo. Misiva que fue rechazada.

Sostiene que el 28 de febrero de 2008, con daños materiales y alguna violencia mediante, la actora fue despojada de la unidad N° 1. Deducida por ella acción de despojo, obtuvo sentencia favorable, confirmada por la Alzada.

Sostiene que sufrió además daños de consideración en aparatos y mampostería de su propia unidad, y ante actitudes de amedrentamiento, sumado al severo deterioro de la losa de la unidad 2, al desprendimiento y filtraciones del techo y grietas estructurales en paredes, no tuvo otra opción que verse compelida a trasladar su estudio.

Relata que iniciada causa penal “Ybáñez, Gerardo y O. s/ Usurpación de Propiedad y Otros Delitos, Expte. N° 953/08,”, la Sra. Delgado simuló desprenderse de la Unidad N° 1, mediante escritura de venta en favor de Rosa Antonia Bordón, que dejaron sin efecto una vez hubo fallo de Corte, pasando por escritura pública la Unidad 1 a ser propiedad de los demandados, hijos de la Sra. Delgado.

Finalmente concluye: A 23 años de haberse constituido el consorcio y a 15 de acordarse la obra, la accionante sigue sin poder hacer uso de su legítima propiedad, por lo que solicita la autorización necesaria para construir conforme lo planificado.

Para ello solicita que se ordene a los demandados la desocupación de la planta baja de terraza y espacio aéreo que pertenece a la Unidad N° 2, por el término de seis meses prorrogables por seis meses más en caso necesario, plazos que comenzarán con la autorización municipal para la obra.

Respecto a la compensación económica, alude que desde el año 2007 la actora se ve privada de construir conforme su derecho, y desde casi el mismo tiempo más privado aún de su propio estudio, ya que daños no pudieron ser reparados por la negativa de los demandados. Por lo que solicita que se compense el tiempo que demore la obra con parte del tiempo perdido.

Asimismo solicita que se ordene que los gastos que se ocasionen en la construcción y que beneficien en todo o en parte a los demandados, sean pagados por éstos. En este sentido, solicita que un perito determine la proporción de los mismos a cargo de los accionados.

En cuanto al daño moral, sostiene que los accionados son responsables y deben indemnizarlo teniéndose en cuenta que fueron ellos los que amenazaron, deterioraron y privaron de la planta baja de la Unidad N° 1, impidiendo desde entonces realizar la construcción.

Ofrece como prueba la siguiente instrumental: 1) Poder general para juicios; 2) Acta de cierre sin acuerdo; 3) Plano de subdivisión de Ibáñez, Néstor Enrique, aprobado 05/10/1999; 4) Plano conforme a obra de Ibáñez, Néstor Enrique, aprobado 05/10/1999; 5) Escritura N° 144 del 18 de noviembre de 1.999; 6) Orden de trabajo del 11/10/2.007; 7) Permiso municipal de obra del 11/01/2.008; 8) Informe técnico Ing. Morelli del 19/02/2.008; 9) Precontrato de locación del 11 de enero de 2.008; 10) Plano, plantas- frente- corte; 11) Plano plantas- frente- corte; 12) Plano estructuras; 13) Plano instalación eléctrica; 14) Escritura N° 28 del 14/02/2.008, requerimiento; 15) Escritura N° 29 del 15/02/2008, mora y estado vivienda; 16) Ocho fotografías anexas a escritura anterior; 17) Escritura N° 44 del 28/02/2.008, acta de constatación; 18) Once fotografías anexas a escritura anterior; 19) Cartas documentos del 15/02/2.008, 21/02/2.008, 22/02/2.008, 22/03/2.008 y 08/04/2.008; 20) Acta extraprotocolar del 28/09/2.011; 21) Diez fotografías anexas a acta anterior; 22) Informe Ingeniero Sotillo del 28/09/2.011; 23) Cuatro fotografías anexas al informe.

También ofrece como prueba: 25) El juicio “Menéndez de Villafañe, Silvia Patricia vs. Bordón, Rosa Antonia y O s/ Nulidad de Acto Jurídico, Expte. N° 465/12.”, tramitado por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la Iª. Nominación. 26) La causa “Ybáñez, Gerardo Enrique y O. s/ Usurpación de Propiedad y Otros Delitos, Expte. N° 953/08”, que iniciada en Fiscalía de Instrucción IVª. pasó a la Iª Nominación.

Funda su derecho en el artículo 2037 y sigtes. del CCCN y en el artículo 275 y sigtes. Procesal.

2).- Mediante decreto de fecha 11/11/2022 se tiene por apersonado al Dr. Enrique Kaenel, como apoderado de SILVIA PATRICIA MENENDEZ, en mérito al poder general para juicios que acompaña.

En fecha 16/12/2022, se ordena correr traslado de la demanda.

En fecha 24/02/2023 se apersonan los señores Gerardo Enrique Ybáñez, DNI N° 25.320.539, Rita Analía Ybáñez, DNI N° 23.467.5277 y Néstor Gabriel Ybáñez DNI N° 22.397.104, con domicilio en calle Shipton N° 1380 de la ciudad de Concepción, Tucumán, a fin de contestar demanda.

Al efecto, solicitan que se rechace la demanda con expresa imposición de costas.

De este modo, niegan la responsabilidad respecto del derecho invocado por la actora y rechazaron categóricamente que debieran abonar suma alguna en virtud de los rubros reclamados.

Niegan los hechos y derechos invocados en la demanda.

Manifiestan que la actora, desde que adquirió la fracción del inmueble identificada como N° 2, ha promovido más de cinco acciones judiciales, generando un desgaste emocional y económico. En particular, refirieron que ya había interpuesto un juicio idéntico al actual —caratulado “Ybáñez Gerardo y otros s/ Usurpación de Propiedad y Otros Delitos”, Expte. N° 953/08—, en el cual se tramitó conjuntamente una acción civil con idéntico contenido que la presente demanda, y que fue rechazada por la Corte, absolviéndose a la imputada, quien es la madre de los demandados y usufructuaria vitalicia del inmueble.

Asimismo, indican que la actora había iniciado otro juicio civil para declarar la nulidad de la venta del inmueble a la Sra. Rosa Antonia Bordón y a su madre (Expte. N° 465/12), el cual desistió, quedando sin efecto.

Señalan que, salvo la codemandada Ana Lía Ybáñez, han sido sometidos a un constante asedio judicial, aprovechando la actora sus conocimientos jurídicos, y que las demoras obedecen exclusivamente a su conducta, ya que nunca consultó a los copropietarios las modificaciones que pretende, actuando de mala fe y en ejercicio abusivo de su derecho.

Afirman que la actora adquirió una fracción menor del inmueble y pretende imponer su voluntad mediante argucias judiciales, dejando de lado el consenso, e incluso busca generar deudas a los copropietarios de menor poder adquisitivo con el fin de aspirar a la totalidad del inmueble.

Refieren que actualmente el inmueble está siendo utilizado por la usufructuaria, quien alquila verbalmente el frente para un drugstore y el resto para una imprenta, actividades que generan ingresos mensuales necesarios para su subsistencia como jubilada, siendo los ocupantes su nieto y su hijo, respectivamente.

Sostienen que no pueden imputárseles las demoras, ya que el juicio inicial se inició en 2008 y duró casi diez años, mientras que el presente proceso se inició en 2019 y recién en 2023 se concretó la demanda.

Aclaran que, si bien adquirieron la Unidad Funcional N° 1 del inmueble ubicado en calle Shipton N° 1380 (Padrón 252701) el 5 de marzo de 2020, no formularon objeción alguna a la obra nueva que pretende la actora, sino que, por el contrario, buscaron un acercamiento sin éxito en la mediación.

Agregan que toda modificación debe ser consensuada, y que el plano presentado por la actora no está actualizado, no contempla el estado actual de la construcción y pretende construir columnas en zonas de cloacas, además de imponer el uso de partes propias de su unidad sin abonar costos.

Sostiene que es necesario contar con estudios, planos y proyectos actuales que determinen cálculos estructurales, incidencia en solidez, seguridad y salubridad, estudio de napas, duración de la obra, impacto en su uso y goce, menoscabo de su calidad de vida y de la usufructuaria, y constitución de servidumbre, todo lo cual debe acordarse expresamente.

Resaltan que la actora omite la diferencia entre dominio y régimen de propiedad horizontal, recordando que este último impone restricciones y límites al ejercicio del derecho, conforme los arts. 2047 incs. b, c y d del Código Civil y Comercial de la Nación.

Invocan jurisprudencia y doctrina que establece que toda obra nueva que afecte el inmueble común requiere el consentimiento unánime de los copropietarios, incluso si se realiza en partes exclusivas, máxime cuando beneficia solo a un propietario y no al consorcio en su conjunto.

Indican que el art. 7° de la Ley 13.512, prohíbe al propietario del último piso o de la planta baja realizar construcciones o excavaciones sin consentimiento de los demás si pueden perjudicar la solidez del edificio. Asimismo, citan los arts. 2051 y 2052 del Código Civil y Comercial de la Nación, que exigen unanimidad para obras en partes comunes que beneficien solo a un propietario.

Destacan que el espacio aéreo integra los bienes comunes, por lo que cualquier actuación sobre la unidad funcional puede afectar la solidez, seguridad, salubridad, estética o proporcionalidad del edificio.

Impugnan la documentación ofrecida por la actora (orden de trabajo, permiso municipal de obra, planos, informe técnico, presupuesto, fotografías, etc.), por haber sido ejecutados sin su intervención ni consentimiento.

En cuanto a la compensación económica y daños y perjuicios, rechazaron categóricamente dichos rubros, señalando que nunca impidieron ni privaron a la actora de construir, sino que fue ella misma quien generó obstáculos con su conducta unilateral e indebida, soslayando sus legítimos derechos de propiedad. Asimismo, niegan haber cometido actos que privaran del uso de la planta baja de la Unidad N° 1, por lo que no existe causalidad ni responsabilidad civil atribuible a su parte.

Finalmente, solicitan la integración de la litis citando a su progenitora, Nélide Elena Delgado.

Ofrecen la siguiente prueba documental: Primer Testimonio – Escritura N° 27; Constancia de opción y DNI de Matías Santiago Gómez; Constancia de inscripción de Matías Santiago Gómez; Resolución N° 0050/22 de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Concepción; Acta de constatación N° 137782 emitida por Inspectores de Bromatología – Dirección de Calidad de Vida – Municipalidad de Concepción; Solicitud de habilitación municipal N° 01750; Constancias del juicio “Menéndez de Villafane Silvia Patricia c/ Bordón Rosa Antonia y otra s/ Nulidad”, Expte. N° 465/12; Constancias de la causa penal “Ybáñez Gerardo Enrique (A) ‘Pepe’ y otros s/ Usurpación de Propiedad y Otros Delitos”, Expte. N° 953/08, especialmente resoluciones del 7/3/2019 y 12/11/2019.

3).- Mediante decreto de fecha 24/02/2023, se tiene por apersonado a los Sres. Ybáñez Rita Analía, DNI N° 23.467.527, Ybáñez Gerardo Enrique, DNI N° 25.320.539 y Ybáñez Néstor Gabriel, DNI N° 22.397.104. A su vez, se ordena correr traslado del pedido de citación de tercero a la parte actora y se ordena suspender los plazos procesales.

En fecha 06/03/2023, la parte actora presta conformidad con la citación de tercero solicitada por los demandados.

En fecha 22/03/2023, se presenta la Sra. Nélide Elena Delgado, argentina, mayor de edad, DNI N° 4.496.973, con domicilio en calle Shiptón N° 1484 de la ciudad de Concepción.

Opone excepción de cosa juzgada conforme lo dispone el artículo 427, inciso 5°, del Código Procesal Civil y Comercial.

Manifiesta que el objeto principal de la acción consiste en el resarcimiento de daños y perjuicios y en la autorización judicial para realizar construcciones en un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal. Sostuvo que dichas pretensiones ya fueron tratadas y resueltas en el proceso penal caratulado “Ybáñez Gerardo y otros s/ Usurpación de Propiedad y otros delitos”, Expte. N° 953/08, en el cual la actora actuó como querellante y actor civil, formulando una demanda civil de idéntico contenido.

Señala que en dicho proceso se celebró juicio oral y público, y que la Excma. Cámara Penal del Centro Judicial de Concepción condenó por el delito de usurpación e hizo lugar parcialmente a la demanda civil.

Sin embargo, indicó que mediante sentencia de la Excma. Corte Suprema de Justicia de Tucumán, de fecha 7 de marzo de 2019, en su apartado IV, no se hizo lugar al reclamo de daños y perjuicios promovido por Silvia Patricia Menéndez contra Nélida Elena Delgado, DNI N° 4.496.973. Asimismo, mencionó otra resolución de la misma Corte fechada el 12 de noviembre de 2019, ofreciendo ambas copias digitalizadas y reservándose la posibilidad de solicitar su autenticación y la remisión de la causa penal.

Agrega que la actora inició otro proceso civil bajo la carátula “Menéndez de Villafañe Silvia Patricia c/ Bordón Rosa Antonia y otra s/ Nulidad”, Expte. N° 465/12, tramitado ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la 1° Nominación del Centro Judicial Concepción, en el cual también reclamó daños y perjuicios y desistió del mismo, dictándose sentencia en tal sentido el 11 de octubre de 2019.

Afirma que ambos procesos —el penal con incidente civil y el civil autónomo— se encuentran firmes y ejecutoriados, por lo que consideró que concurren los presupuestos necesarios para declarar la cosa juzgada material, dada la identidad del objeto (reclamo de daños y perjuicios y autorización para construir), la identidad de las partes (al menos en cuanto a su persona como demandada) y la identidad de la causa (los mismos hechos como fundamento del derecho invocado).

Destaca que la cosa juzgada no exige necesariamente la coincidencia estricta de las tres identidades clásicas, sino que basta con que exista una suficiente conexión entre lo decidido en la sentencia firme y lo pretendido en el nuevo proceso, especialmente cuando se trata del mismo hecho jurídico generador del derecho reclamado, aunque se invoquen normas legales distintas.

Mediante decreto de fecha 22/03/2023, se tiene por apersonada a la Sra. Nélida Elena Delgado, DNI N° 4.496.973, con el patrocinio del Dr. Ángel Fara. Y se ordena correr traslado de la defensa previa de cosa juzgada.

En fecha 03/04/2023, la parte actora contesta traslado de la defensa previa planteada.

Mediante Sentencia N° 206, de fecha 10/10/2023 no se hace lugar a la excepción de cosa juzgada formulada por Sra. Nélida Elena Delgado.

En fecha 30/10/2023, la Sra. Nélida Elena Delgado apela Sentencia de fecha 10/10/2023.

En fecha 19/12/2023, la Excma. Cámara declara desierto el recurso de apelación y nulidad interpuesto.

En fecha 07/05/2024 la Sra. Nélida Elena Delgado contesta demanda en los mismo términos que los codemandados.

Mediante decreto de fecha 07/05/2024 se ordena abrir la causa a prueba.

En fecha 09/09/2024, se lleva a cabo la Primera Audiencia de Conciliación y Proveído de prueba. Abierto el acto las partes no llegan a una conciliación, por lo que se determinan los hechos conducentes sobre los que no hay conformidad y versará la prueba. Posteriormente se provee la prueba ofrecida por las partes.

En fecha 25/09/2024, se apersona el Sr. GERARDO ENRIQUE YBAÑEZ, demandado en autos y manifiesta que ejercerá su derecho de defensa por derecho propio.

En fecha 03/02/2025, en CPAN° 4, la parte actora se apersona con el patrocinio letrado del Dr. Gonzalo Cajal.

En fecha 06/02/2025 se lleva a cabo la segunda audiencia de producción de pruebas, en la cual se produce la prueba ofrecida, se realiza el informe de pruebas y las partes proceden a alegar. Finalmente se ordena que se practique planilla fiscal.

En fecha 01/07/2025, se confecciona planilla fiscal, la cual es abonada en fecha 02/07/2025 por la parte actora y en fecha 03/07/2025 por la parte demandada.

Mediante decreto de fecha 04/07/2025, se ordena que los autos pasen a despacho para resolver.

CONSIDERANDO

1.- En primer lugar cabe destacar que el presente proceso, es iniciado por la Sra. SILVIA PATRICIA MENÉNDEZ y tiene por objeto obtener la autorización judicial para ejecutar determinadas obras de construcción, reparación y reforzamiento estructural en el inmueble sito en calle Shipton N° 1380/1382 de la ciudad de Concepción, sometido al régimen de propiedad horizontal, conforme Escritura N° 144 pasada por ante la Escribanía Sarmiento de Arnedo, por la cual se constituyó el Consorcio de Propiedad Horizontal integrado por las Unidades Funcionales N° 1 y N° 2.

Por otro lado, de la contestación de demanda, surge que los accionados, no se oponen a la realización de las obras pretendidas por la actora. Lo que se encuentra controvertido es que según los demandados el plano presentado por la actora no estaría actualizado, no contempla el estado actual de la construcción y el hecho de que pretende construir columnas en zonas de cloacas, además de imponer el uso de partes propias de su unidad sin abonar costos.

En este sentido, los demandados sostienen que es necesario contar con estudios, planos y proyectos actuales que determinen cálculos estructurales, incidencia en solidez, seguridad y salubridad, estudio de napas, duración de la obra, impacto en su uso y goce, menoscabo de su calidad de vida y de la usufructuaria, y constitución de servidumbre, todo lo cual debe acordarse expresamente.

De lo expuesto surge que en el presente proceso no se encuentra cuestionado ni controvertido el derecho de la actora a realizar la obra que ella pretende; por lo tanto los hechos controvertidos recaen sobre:

1.- Si el proyecto que la actora pretende ejecutar respeta los derechos correspondientes de los demandados como propietarios de la unidad N° 1.

2.- La compensación pretendida por la actora entre la indemnización por el supuesto tiempo en que se vio privada de construir y el tiempo en que se ocuparía la unidad N° 1 para ejecutar la obra. Como así también la indemnización por daño moral que reclama la actora.

2.- En este marco, procederé a considerar y valorar la prueba que estimo fundamental para resolver las cuestiones controvertidas, dejando de lado la prueba que sea inconducente para resolver el fondo de la presente acción.

2. 1. A fin de analizar si el proyecto que la actora pretende ejecutar respeta los derechos correspondientes de los demandados como propietarios de la unidad N° 1, corresponde resaltar lo siguiente:

El Reglamento de Copropiedad y Administración, realizado mediante Escritura N° 144, de fecha 18 de noviembre de 1.999, constituye la base jurídica del ejercicio de los derechos correspondientes a

cada una de las partes. Tal instrumento regula la composición del consorcio, la determinación de las unidades funcionales, los derechos exclusivos y las obligaciones comunes de las partes.

De la lectura de la cláusula XIII del citado Reglamento, surge que los consorcistas convinieron expresamente “permitirse, para el mejor aprovechamiento de las superficies propias y espacios comunes de uso exclusivo, la realización de nuevas construcciones y reforzamiento de estructuras que fueren necesarias, dejando expresamente establecido que la otra parte no podrá oponerse, aun cuando las mismas deban ejecutarse dentro de las superficies propias y/o espacios de uso exclusivo si así fuere necesario”. Asimismo, los consorcistas se autorizaron recíprocamente a realizar construcciones o pisos en los espacios aéreos correspondientes a cada unidad.

Esta estipulación, pactada de manera libre y voluntaria por los constituyentes originales del consorcio, resulta oponible a los sucesores y adquirentes de las unidades funcionales (arts. 2045 y 2046 del CCCN). Por tanto, los demandados, en su carácter de actuales titulares de la Unidad N° 1, deben permitir el acceso y uso temporal de los sectores necesarios para ejecutar la obra proyectada por la actora.

De las constancias de autos, especialmente del Informe Pericial realizado por el Ing. Guido Enrique Niziolek, surge que el inmueble presenta un estado estructural comprometido, con presencia de fisuras, grietas y filtraciones tanto en muros como en losas, con signos de oxidación de armaduras y desprendimiento de revoques, lo que implica un riesgo potencial para la seguridad de la edificación. Ello, conforme el punto de pericia N° 4, de la parte actora. Asimismo, el perito concluye que las tareas de reparación, refuerzo y ejecución de la obra proyectada por la actora resultan técnica y estructuralmente convenientes, necesarias y correctas, destacando que las mismas no sólo benefician a la Unidad N° 2 —propiedad de la actora— sino también a la Unidad N° 1, en tanto contribuyen al recalce y estabilidad de la estructura general del edificio (conforme el punto de pericia N° 5, de la parte actora).

También cabe destacar que en el punto de pericia N° 11 el perito expresa que el proyecto de obra de la actora, obedece a un esquema estructural que implica pocos cambios sobre los elementos existentes y una mínima invasión sobre el espacio de la unidad N°1, siendo ésta opción la de menores cambios. Sumado a ello, el perito destaca que el proyecto elaborado por la actora se encuentra ajustado a las normas de ingeniería estructural y de seguridad edilicia, garantizando que la obra no afectará la solidez ni la estabilidad del inmueble, sino que, por el contrario, mejorará la resistencia y vida útil del conjunto, permitiendo además la separación de los servicios comunes (agua, cloacas, electricidad), lo que redundará en beneficio de ambos copropietarios.

En relación con la incidencia física de la obra, el informe técnico precisa que sólo una base estructural (denominada B3) deberá ejecutarse en un sector de la planta baja perteneciente a la Unidad N° 1, lo cual implica la necesidad de una servidumbre temporal de paso y ocupación, a los fines de permitir el acceso del personal y materiales durante la ejecución. El perito estima que el tiempo total requerido para la ejecución de la obra oscila entre siete (7) y diez (10) meses, debiendo mantenerse desocupado el sector de la Unidad N° 1 afectado directamente por las tareas estructurales durante dicho lapso, conforme cronograma de obra que deberá coordinarse con el profesional actuante.

Del informe técnico también se desprende que el proyecto de obra presentado por la actora fue oportunamente aprobado por la Municipalidad de Concepción, conforme Expediente N° 21.029 – Letra M – Año 2007, habiéndose otorgado el permiso municipal de obra con fecha 11/01/2008, cumpliendo con los recaudos técnicos y administrativos exigidos por la normativa vigente. Extremo que también fue acreditado con informe remitido por la Municipalidad de Concepción agregado en

CPAN° 5.

Es decir que la objeción formulada por los demandados respecto a la supuesta falta de actualización de los planos, así como la afirmación de que la obra proyectada podría afectar las instalaciones cloacales o la seguridad del inmueble, carece de sustento técnico.

En efecto, del informe pericial realizado por el Ing. Guido Enrique Niziolek surge de manera categórica que el proyecto presentado por la actora es técnicamente viable, se ajusta a las normas estructurales y edilicias vigentes, y no presenta riesgos para la solidez ni para la salubridad del edificio. Asimismo, el perito señaló que las obras de refuerzo y apuntalamiento proyectadas redundarán en beneficio común para ambas unidades funcionales, al mejorar las condiciones estructurales del inmueble en su conjunto. Dicho informe pericial no fue objetado por los demandados, también a ello se suma que la Municipalidad de Concepción informó que el proyecto de obra fue oportunamente aprobado.

Por lo expuesto, considero que corresponde autorizar judicialmente a la actora a ejecutar la obra proyectada conforme planos aprobados por la Municipalidad de Concepción y dictamen pericial, por resultar técnicamente viable, estructuralmente necesaria y jurídicamente amparada en la cláusula XIII del Reglamento de Copropiedad, así como en las disposiciones de los arts. 2046, 2047, 2051 y concordantes del CCCN.

2. 2. En cuanto a la pretensión indemnizatoria, la parte actora solicita que se compense el tiempo en que se vio privada de ejecutar la obra, con el tiempo que los demandados deberán desocupar el inmueble para que la obra se lleve a cabo.

Para determinar su procedencia, corresponde analizar si la privación de ejecutar la obra alegada por la actora se encuentra acreditada en autos. Hecho que generaría la obligación de resarcimiento en cabeza de los demandados y por lo tanto la posibilidad de la compensación solicitada.

Al respecto, observo que de la declaración testimonial del Sr. Adolfo Nicolás Abregú y del Sr. Luis Ariel Aguilar, surge que ambos acudieron al inmueble de litis en distintas ocasiones para realizar trabajos de construcción y pintura, circunstancias en las que le arrojaron cascotes y piedras impidiendo que realicen sus trabajos.

En este sentido, corresponde aclarar que la parte demandada tachó el testimonio del Sr. Abregú por ser empleado de la actora y por lo tanto imparcial en sus dichos. Al respecto considero que la calidad de empleado de la actora no determina por sí misma la falsedad de sus dichos. La parcialidad que alega el apelante no basta para privar de valor a sus dichos, que aparecen corroborados por los restantes elementos de prueba reunidos en este proceso, como ser el testimonio del Sr. Aguilar, el cual no fue objeto de tacha. En consecuencia, corresponde rechazar la tacha interpuesta por la parte actora.

Sumado a ello, los testimonios de las Sras. Liliana Beatriz Farach y María de los Ángeles Contreras también dan cuenta de hechos de conflicto y episodios de tensión entre las partes del proceso y que las testigos pudieron vivenciar en el bien objeto de litis.

También corresponde resaltar que al momento de contestar demanda la Sra. Delgado, reconoce que al firmar el precontrato de locación de fecha 11 de enero de 2008, ella tenía conocimiento de la obra que quería ejecutar la actora. Fecha en la cual ella era la propietaria exclusiva de la unidad N° 1. Por lo tanto, en tal oportunidad la actora solo necesitaba su autorización, con posterioridad la Unidad N° 1 fue trasferida a los hermanos Ybañez con el usufructo de la Sra. Delgado. Ello, conforme surge de Escritura N° 144, de fecha 18/11/1999 y Escritura N° 27, de fecha 05/03/2020.

La valoración conjunta de la prueba producida —en particular las declaraciones testimoniales, las absoluciones de posiciones y el análisis del precontrato de locación de fecha 11 de enero de 2008— generan la convicción en éste magistrado respecto a que la actora se vio privada, durante un lapso prolongado, de llevar adelante las obras necesarias para la adecuada conservación y seguridad del inmueble, a raíz de la oposición injustificada de los demandados, quienes obstaculizaron reiteradamente el ingreso al sector comprometido.

Tal conducta no sólo dilató la ejecución de las reparaciones indispensables, sino que privó a la propietaria del pleno ejercicio de sus facultades dominiales sobre su unidad, generándole una afectación patrimonial que debe ser reparada.

Así, considero que la compensación solicitada es procedente entre el período en que la actora se vio impedida de ejecutar la obra —pese a su necesidad y urgencia— y el tiempo durante el cual los demandados deberán desocupar la unidad para que las tareas puedan finalmente llevarse a cabo.

Considero que tal compensación tiene por objeto restablecer la equidad entre las partes y reparar la pérdida de oportunidad de la actora de disponer del inmueble conforme su destino, demora imputable al accionar de los demandados.

En consecuencia, en esta instancia considero ajustado a derecho admitir la compensación reclamada por la parte actora difiriendo para la etapa de ejecución de sentencia la determinación del canon locativo que correspondería compensar concretamente entre las partes, conforme las pautas que se establezcan en la etapa de ejecución de sentencia, donde deberán producirse las pruebas necesarias para cuantificar dicho período con precisión y ajustarlo a los valores de mercado vigentes. Asimismo, considero que en lo que respecta a las sumas de dinero entregadas a cuenta de seña del precontrato locativo entre las Sra. Delgado y la accionante, también será objeto de determinación y compensación en la etapa ejecutiva pertinente.-

2. 3. En cuanto a la petición de la parte actora consistente en que los demandados respondan por los gastos de la construcción que los benefician en todo o en parte, corresponde tener presente que en la pericia realizada en autos, el perito informó lo siguiente en el punto de pericia del demandado N° 8: “Las erogaciones de las pretendidas obras de remodelación requeridas por la parte actora deben ser soportadas exclusivamente por la parte actora (Unidad N°2) como autora del proyecto y nueva construcción. Ya que si bien estas obras también van a redundar en beneficio de la parte demandada por lo anteriormente expuesto, los ocupantes de la unidad habitacional N°1 encuentran a su unidad habitable y sin necesidad de remodelación.” Tal conclusión del perito, resulta razonable y se encuentra debidamente fundada en la inspección y evaluación técnica del inmueble, no habiendo sido desvirtuada por prueba de igual jerarquía.

Si bien es cierto que las tareas de refacción o remodelación pueden implicar una mejora indirecta o un beneficio reflejo sobre la unidad N° 1, ello no genera, por sí solo, una obligación de contribuir a los gastos de obra, en tanto no se tratan de reparaciones comunes, necesarias o impuestas por razones estructurales que comprometan la habitabilidad del conjunto.

En consecuencia, y de conformidad con lo establecido por los arts. 2048 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, que imponen a cada copropietario el deber de conservar y reparar su unidad a su exclusivo cargo, corresponde rechazar la pretensión de la actora en cuanto pretende que los demandados respondan, total o parcialmente, por los gastos de construcción o remodelación proyectados.

2. 4. En cuanto al daño moral reclamado por la actora, cabe señalar que la situación padecida por la actora —quien se vio imposibilitada de realizar durante años las obras indispensables para la

adecuada conservación de su inmueble, soportando conflictos, agresiones verbales y hostigamientos por parte de los demandados— importó una afectación a su tranquilidad y a su vida cotidiana, que excede la mera incomodidad derivada de una controversia vecinal.

Dicha afectación resulta jurídicamente resarcible, en tanto el daño moral comprende toda lesión a los sentimientos o a la paz interior de la persona. En consecuencia, corresponde hacer lugar a este rubro, fijando prudencialmente el monto indemnizatorio en la suma de pesos \$8.000.000, considerando la extensión del conflicto, la duración de la afectación, la conducta de las partes y la entidad del menoscabo sufrido. Tal monto deberá actualizarse desde la fecha de la sentencia y hasta el efectivo pago, conforme tasa activa del Banco Nación.

3.- En cuanto a las costas, dado el resulta arribado, considero ajustado a derecho imponerlas a los demandados, por resultar vencidos en lo sustancial de la cuestión debatida (art. 60,61 Procesal).

Respecto a la regulación de honorarios, a los fines de dictar una regulación ajustada a derecho, considero necesario reservar dicho pronunciamiento hasta que la presente sentencia quede firme.

Por lo expuesto,

RESUELVO:

1) HACER LUGAR PARCIALMENTE a la demanda promovida por la Sra. SILVIA PATRICIA MENÉNDEZ, DNI N.º 21.330.486, en contra de GERARDO ENRIQUE YBÁÑEZ DNI 25.320.539, RITA ANALÍA YBÁÑEZ DNI 23.467.527, NÉSTOR GABRIEL YBÁÑEZ DNI 22.397.104 y NELIDA ELENA DELGADO, DNI N.º 4.496.973. En consecuencia, **AUTORIZAR** a la actora a ejecutar las obras de reparación, refuerzo y construcción proyectadas conforme los planos aprobados por la Municipalidad de Concepción (Expte. N.º 21.029 – Letra M – Año 2007), conforme lo considerado.

2) Establecer que las tareas deberán ser ejecutadas por profesional habilitado, observando las normas de seguridad y edificaciones vigentes, así como todas las disposiciones municipales aplicables.

3) Ordenar que los demandados autoricen el acceso del personal y materiales de obra, como así la ocupación a favor de la actora sobre el sector de la planta baja correspondiente a la Unidad Funcional N.º 1, exclusivamente en el área necesaria para la instalación de la base estructural, por el término máximo de DIEZ (10) meses, contados desde el inicio de la ejecución de las tareas. Durante dicho lapso, los demandados deberán abstenerse de realizar actos que obstaculicen o entorpezcan la realización de las obras autorizadas.

4) HACER LUGAR a la pretensión de compensación interpuesta por la parte actora entre el período durante el cual la actora se vio privada de ejecutar la obra proyectada, a raíz de la oposición injustificada de los demandados, y el tiempo que éstos deberán desocupar la unidad funcional a fin de que las tareas puedan llevarse a cabo. **DIFERIR** la determinación concreta del canon locativo a compensar para la etapa de ejecución de sentencia.

5) HACER LUGAR al daño moral solicitado por la parte actora, y en consecuencia, condenar a los demandados a abonar a la Sra. SILVIA PATRICIA MENÉNDEZ la suma de pesos ocho millones (\$8.000.000) en concepto de indemnización por el daño moral, conforme lo analizado.

6) NO HACER LUGAR a la pretensión de la parte actora respecto a que los demandados respondan, total o parcialmente, por los gastos que demande la ejecución de la obra, el cual será a exclusivo cargo de la actora, conforme a lo previsto en el punto 2.3 de los considerandos.-

7) **IMPONER** las costas del proceso a la parte demandada, conforme lo analizado.

8) **RESERVAR** pronunciamiento sobre regulación de honorarios para su oportunidad, conforme lo considerado.

HÁGASE SABER.-

Actuación firmada en fecha 13/11/2025

Certificado digital:

CN=MOLINA Carlos Ruben, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20110074264

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.