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

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA DE CÁMARA DE APELACIONES MULTIFUEROS (CIVIL CJC) N°1**
Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**
Fecha Depósito: **30/06/2026 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20168818786 - DELGADO, NELIDA ELENA-TERCERO
23403575089 - MENENDEZ, SILVIA PATRICIA-ACTOR
20168818786 - YBAÑEZ, RITA ANA LIA-CODEMANDADO
90000000000 - BORDON, ROSA ANTONIA-DEMANDADO
20253205394 - YBAÑEZ, GERARDO ENRIQUE-CODEMANDADO
20168818786 - YBAÑEZ, NESTOR GABRIEL-CODEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

Oficina de Gestión Asociada de Cámara de Apelaciones Multifueros (Civil CJC) N°1

ACTUACIONES N°: 637/19

H20930832570

Civil y Comercial Común Sala I

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

En la Ciudad de Concepción, Provincia de Tucumán, a los 29 días del mes de junio de 2026, las Sras. Vocales de la Sala I de la Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial Común de este Centro Judicial de Concepción, Dra. María José Posse y Dra. Luciana Eleas, proceden a firmar la presente sentencia, por la que estudian, analizan y resuelven los recursos de apelación deducidos el 21/11/2025 por el demandado Gerardo Enrique Ybáñez, por derecho propio, ampliado el 23/12/2025; y en fecha 10/2/2026 por Rita Ana Lía Ybáñez, demandada, y Nélida Elena Delgado, tercera interesada, ambas con patrocinio del letrado Ángel Fara, contra la sentencia n° 1195 del 13/11/2025 y su aclaratoria n°1394 de fecha 22/12/2025, dictadas por el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común IIIª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, en los autos caratulados: “Menéndez Silvia Patricia c/ Ybáñez Gerardo Enrique y otros s/ Autorización judicial” Expte. N° 637/19. Practicado el sorteo de ley, el mismo da el siguiente resultado: Dra. María José Posse y Dra. Luciana Eleas, y

CONSIDERANDO

La Sra. Vocal Dra. María José Posse dijo:

1. Por sentencia n° 1195 de fecha 13/11/2025, el Sr. Juez en lo Civil y Comercial Común de la III° Nominación de este Centro Judicial, resolvió: a) Hacer lugar parcialmente a la demanda promovida por la Sra. Silvia Patricia Menéndez, DNI N° 21.330.486, en contra de Gerardo Enrique Ybáñez, DNI 25.320.539, Rita Ana Lía Ybáñez, DNI 23.467.527, Néstor Gabriel Ybáñez, DNI 22.397.104, y Nélida Elena Delgado, DNI N° 4.496.973. En consecuencia, AUTORIZÓ a la actora a ejecutar las obras de reparación, refuerzo y construcción proyectadas, conforme a los planos aprobados por la

Municipalidad de Concepción (Expte. N° 21.029 – Letra M – Año 2007). Estableció que las tareas deberán ser ejecutadas por profesional habilitado, observando las normas de seguridad y edilicias vigentes, y todas las disposiciones municipales aplicables. ORDENÓ a los demandados que autoricen el acceso del personal y materiales de obra, como así también la ocupación a favor de la actora sobre el sector de la planta baja correspondiente a la Unidad Funcional N° 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 los cuales los demandados deberán abstenerse de realizar actos que obstaculicen o entorpezcan la realización de las obras autorizadas; b) Hacer lugar a la pretensión de compensación interpuesta por la actora entre el período durante el cual 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. Asimismo DIFIRIÓ la determinación concreta del canon locativo a compensar para la etapa de ejecución de sentencia; c) Hacer lugar al daño moral solicitado por la actora y condenar a los demandados a abonar a la Sra. Silvia Patricia Menéndez la suma de $8.000.000 en tal concepto; d) 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; e) Imponer las costas del proceso a la parte demandada; f) Reservar pronunciamiento sobre regulación de honorarios.

Planteados recursos de aclaratoria por la actora el 25/11/2025 y por las Sras. Rita Ana Lía Ybáñez y Nélida Elena Delgado en 26/11/2025, por sentencia n°1394 del 22/12/2025 el Sr. Juez resolvió hacer lugar a la aclaratoria de la actora respecto: a la compensación dispuesta, en el sentido que ésta comprende también las sumas abonadas por la actora el 11/1/2008, en concepto de seña del precontrato de locación celebrado con la Sra. Nélida Elena Delgado; la cuantificación concreta de dicho monto y su integración al canon compensable queda diferida a la etapa de ejecución de sentencia, conforme el Considerando 4.1.; la autorización conferida a la actora para ocupar el sector de la planta baja de la Unidad Funcional N° 1, comprende también el acceso de personal de obra, circulación, camino de paso, acopio de materiales, herramientas y todo uso temporal indispensable, conforme lo establecido en el Considerando 2.1 de la sentencia N° 1195 y en el informe pericial del Ing. Niziolek; el plazo máximo de diez meses previsto comenzará a computarse a partir del inicio efectivo de la ejecución de la obra, debiendo la parte actora notificar fehacientemente y con carácter previo a las partes y al Juzgado la fecha de inicio de las tareas; el monto fijado en concepto de daño moral devengará intereses conforme tasa activa del Banco Nación desde la fecha de la sentencia y hasta su efectivo pago. Rechazó el recurso de aclaratoria de la actora en cuanto solicita la fijación de astreintes. No hizo lugar al recurso de aclaratoria interpuesto por las Sras. Ybáñez Rita Ana Lía y Delgado Nélida Elena.

2. En fecha 21/11/2025 el demandado Gerardo E. Ybáñez, por derecho propio, apeló la sentencia del 13/11/2025 y expresó agravios, luego amplió el recurso contra la sentencia aclaratoria el 23/12/2025; los agravios fueron respondidos por la actora con el patrocinio del letrado Gonzalo A. Cajal. A su vez el 10/2/2026 dedujeron apelación y expresaron agravios contra la sentencia del 13/11/2025, las Sras. Rita Ana Lía Ybáñez y Nélida Elena Delgado, ambas con patrocinio del letrado Ángel Fara; fueron respondidos por la actora el 26/2/2026. Asimismo Gerardo E. Ybáñez se adhirió, en lo sustancial, al recurso de apelación de las Sras. Ybáñez y Delgado en fecha 21/2/2026.

3. Antecedentes de la cuestión a resolver.

a) Acta de mediación: cierre sin acuerdo de fecha 30/3/2022.

b) La demanda: El 11/10/2022 se presentó el Dr. Enrique Kaenel, como apoderado de la Sra. Silvia Patricia Menéndez, y concretó demanda en contra de Gerardo Enrique Ybáñez, Rita Ana Lía

Ybáñez y Néstor Gabriel Ybáñez, todos con domicilio en calle Shipton 1380, Concepción, a fin de que se los condene a cumplir con su obligación de permitir las obras de construcción y reparación en el inmueble, con costas. Exigió además un plazo para la desocupación temporal del predio para poder realizar la obra, y la fijación de astreintes por el monto de 1.000 dólares estadounidenses mensuales, en caso de incumplimiento, durante los primeros seis meses, duplicándose después de ese plazo. Solicitó también se tenga por satisfecho cualquier reclamo económico que pudieran efectuar los demandados por el uso temporario del inmueble para realizar la obra, con el tiempo que su conferente estuvo privada de su propio espacio e imposibilitada de construir, más la suma de $2.000 que en pago de alquiler frustrado el día 11 de enero del año 2008, más sus intereses desde que fueron recibidos hasta la fecha. Pidió pago del daño moral causado por dicha privación.

Sobre las obras, explicó que se trata de construir en el espacio aéreo que por escritura de constitución del Consorcio pertenece a la Unidad N° 2, el cual se superpone a la planta baja de la Unidad N° 1. Indicó que para ello, es indispensable: 1. Utilizar la planta baja para el acopio de materiales, herramientas y paso de personal; 2. Construir columnas, paredes y anclajes, incluyendo el refuerzo de cimientos para sostener la planta alta; 3. Separar los servicios comunes (agua y cloacas, etc.), lo cual es una obligación legal de todos los consorcistas; 4. Efectuar reparaciones urgentes (apuntalamiento y conservación de ambas unidades) por el deterioro estructural, filtraciones y grietas de la losa común y la estructura en general, independientemente de la obra nueva; todo ello conforme plano y proyecto de obra aprobados por la Municipalidad de Concepción.

Sustentó el derecho que le asiste en el Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio, -Escritura N° 144 del 18/11/1999-, en el que se estipula que la actora es propietaria de la Unidad 2 del inmueble sujeto a propiedad horizontal sito en calle Shipton N°1382, Concepción: unidad 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. Remarcó que, según el Reglamento en cuestión, su mandante es propietaria de la unidad 2, con el uso exclusivo de la terraza y espacio aéreo de esta, con más parte de la terraza y espacio aéreo de la otra unidad, N° 1, que al momento de la firma de reglamento era propiedad de Nélida Elena Delgado, ahora de los demandados.

Destacó 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 unidadesTambién 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.”

Señaló 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.

Narró los hechos y el conflicto de la siguiente forma: A la firma del Reglamento en cuestión la Unidad N° 1 se encontraba habitada por la ex dueña (Sra. Delgado), quien luego la alquiló a un tercero, quien la desocupó en 2007; ante ello la actora le propuso alquilar dicha unidad para 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, con un alquiler para gratificar la privación temporaria del uso de la edificación; que el plano de la obra a esa fecha se encontraba aprobado por la Municipalidad, Expte. N° 21.029, Letra M, 2007; el 11 de enero de 2008 se firmó un precontrato de locación por un año para facilitar las obras, adelantando la suma de $2.000 de los $10.500 de la

locación anual; el 8 de febrero de 2008 se le entregó copia del proyecto a la entonces dueña (Sra. Delgado) y la actora recibió las llaves de la Unidad 1; 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 constatara el estado del predio y entregara el remanente de dinero a la propietaria; el 19 de febrero mediante carta documento los demandados dejaron sin efecto el precontrato por haberse vencido el plazo acordado y subsistir causas sin acuerdo, misiva que fue rechazada con extensos fundamentos; el día 28 de febrero de 2008 la actora fue despojada de la unidad N°1, con daños materiales y alguna violencia mediante, lo que derivó en una acción de despojo con sentencia favorable para su mandante, confirmada por la Alzada.

Afirmó que sufrió daños de consideración en aparatos y mampostería de su propia unidad, y ante las 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; que iniciada la 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 dejó 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; surgía como obvio que los demandados continuaron a través de interpósita persona con la antijurídica y culpable conducta de impedir obras y reparaciones.

Resumió la situación expresando que a 23 años de haberse constituido el consorcio y a 15 de acordarse la obra, sigue sin poder hacer uso de su legítima propiedad, por lo que acude en busca de la autorización necesaria para construir conforme lo planificado.

Entendió procedente una compensación económica por estar privada de construir desde el año 2007, y desde casi el mismo tiempo haber perdido el uso de su estudio jurídico por daños no reparados por la negativa de los demandados; consideró acorde a derecho compensar el tiempo que demore la obra con parte del tiempo perdido. Solicitó que un perito determine qué proporción de los gastos de construcción que beneficien en todo o en parte a los demandados debe ser pagada por estos.

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

c) Contestación de la demanda: El 27/2/2023 se presentaron Gerardo Enrique Ybáñez, Rita Analía Ybáñez y Néstor Gabriel Ybáñez, con el patrocinio del letrado Ángel Fara, y contestaron demanda solicitando su rechazo con costas.

Rechazaron las pretensiones de la actora, negando específicamente: que exista una obligación de permitir las obras o de desocupar el predio para tal fin; la existencia de un contrato de alquiler previo o el pago de sumas de dinero por ese concepto; que el inmueble presente un deterioro tal que requiera reparaciones urgentes; que la planta baja sea necesaria para el acopio de materiales, y la actora tenga derecho a construir columnas o refuerzos en su propiedad; que haya existido violencia o despojo en los hechos de 2008.

Sostuvieron que la actora ha iniciado más de cinco acciones judiciales contra ellos, lo que describen como un desgaste emocional y económico. Destacaron dos antecedentes clave: 1. Juicio por usurpación (Expte. N° 953/08): en el que tramitó una acción civil con contenido idéntico a la demanda actual, y la CSJT rechazó la demanda y absolvió a su madre (Sra. Delgado); 2. Juicio por

nulidad de venta (Expte. N° 465/12): en el que la actora intentó anular la venta del inmueble a favor de los accionados, pero terminó desistiendo del proceso. Aseguraron que las demoras de años en la obra no son su responsabilidad, sino consecuencia de la conducta procesal de la actora y de los tiempos judiciales de los procesos que ella misma inició.

Argumentaron que la propiedad está bajo el usufructo vitalicio de su madre, Nélida E. Delgado, quien utiliza el inmueble para su subsistencia mediante el alquiler de un drugstore y una imprenta. Afirmaron que la pretensión de la actora afectaría directamente el ingreso mensual de una persona jubilada.

Asimismo adujeron que la obra pretendida es inconsulta y unilateral: el proyecto presentado data de 2008, está desactualizado, no contempla el estado actual de la construcción ni las normativas vigentes, y pretende construir columnas sobre conexiones de cloacas. Invocaron la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 13.512) y el Código Civil, en cuanto a que cualquier obra nueva que afecte partes comunes o el inmueble en su conjunto requiere el consentimiento unánime de los copropietarios. Señalaron la ausencia de un estudio serio sobre cómo la obra afectará la solidez, seguridad y salubridad de la estructura (como el estudio de napas y cimientos).

Afirmaron que adquirieron la Unidad Funcional N°1 del inmueble de calle Shipton N° 1380 (Padrón 252701) el 5/3/2020, y que no formularon objeción alguna a la obra nueva de la actora, sino que, por el contrario, buscaron un acercamiento sin éxito en la mediación.

Acusaron a la actora de actuar con mala fe y ejercicio abusivo del derecho, y que su intención real no es sólo realizar mejoras, sino generar deudas que los copropietarios con menor poder adquisitivo no puedan solventar, para así quedarse con la totalidad del inmueble.

Se opusieron expresamente a la compensación económica y los daños reclamados, asegurando que nunca impidieron ni privaron a la actora de la posibilidad de construir su obra. Al contrario, reiteraron que fue la propia actora quien generó los obstáculos al ignorar sus derechos de propiedad, que no estuvo privada del uso de su inmueble o imposibilitada de realizar reparaciones por culpa de ellos; que no existió un contrato de alquiler previo, que no corresponde que ellos soporten los gastos de construcción y que un perito no debería determinar costos a su cargo.

Advirtieron que no existe una causa civil que los obligue a responder por daños, es decir no existe una relación de causalidad entre sus acciones y los hechos alegados por la actora. Negaron que corresponda pagar indemnización por daño moral: no incumplieron contrato alguno ni realizaron actos de amedrentamiento o despojo.

Impugnaron parte de la documentación presentada (puntos 6 a 24 del acápite “Prueba”) ya que fue ejecutada sin su intervención ni consentimiento.

Por último, solicitaron que se integre la litis con su madre en su carácter de usufructuaria, como tercera interesada, para una sentencia válida.

d) Conforme la actora con la citación de tercero solicitada (5/3/2023), el 22/3/2023 se apersonó la Sra. Nélida Elena Delgado, con el patrocinio del letrado Ángel Fara, y opuso excepción de cosa juzgada.

Adujo que el objeto principal de la presente acción -resarcimiento de daños y autorización para construir- ya fue debatido y resuelto definitivamente en procesos judiciales anteriores.

Afirmó que en el proceso penal por usurpación “Ybáñez, Gerardo y O. s/ Usurpación de Propiedad y Otros Delitos, Expte. N° 953/08” la Sra. Menéndez actuó como actor civil y presentó una demanda

con un contenido idéntico al actual, reclamando tanto los daños patrimoniales como la autorización para las obras; que aunque en primera instancia se hizo lugar parcialmente a la demanda civil, tras un recurso de casación, la CSJT resolvió el 7/3/2019 no hacer lugar a la demanda de daños y perjuicios contra ella; y que al estar esa sentencia firme y ejecutoriada, la cuestión ya no puede ser revisada. Mencionó también el proceso “Menéndez de Villafañe, Silvia Patricia c/ Bordón Rosa Antonia y otra s/ Nulidad”, expte. N°465/12, donde también se reclamaron daños, pero fue desistido por la actora, con sentencia sobre desistimiento el 11/10/2019.

Sostuvo que existe cosa juzgada en sentido material, lo que impide que en un nuevo proceso se juzgue de modo contrario a lo ya decidido, y que no se puede intentar un nuevo juicio para subsanar defectos de prueba o fallos adversos de procesos anteriores sobre el mismo hecho (cfr. arts. 17 y 18 CN).

Sustanciado con la actora el planteo, en fecha 10/10/2023 fue dictada la sentencia n° 206 en la que el Sr. Juez de primera instancia rechazó la excepción de cosa juzgada. Consideró que el objeto y la causa del presente proceso es diferente al proceso “Ybáñez Gerardo Enrique y otros s/ Usurpación de propiedad y otros delitos - Expte N° 953/08’’ y también al expediente ‘’Menéndez de Villafañe Silvia Patricia vs. Bordón Rosa Antonia y/ otros S/ Nulidad – Expte N°465/12’’.

Tal decisión quedó firme, ya que por sentencia n°329 del 19/12/2023, esta Cámara declaró desierto el recurso de apelación y nulidad que había deducido la Sra. Delgado en su contra. Ello por cuanto el razonamiento del juez, su principal argumento, no fue rebatido, esto es “que en la especie no se verifica la identidad de sujeto, objeto y causa entre este juicio y los procesos “Ybáñez Gerardo Enrique y otros S/ usurpación de propiedad y otros delitos - Expte N° 953/08’’ y ‘’Menéndez de Villafañe Silvia Patricia Vs. Bordón Rosa Antonia y/ otros s/ Nulidad – Expte N°465/12’’.

e) Ante ello, en fecha 6/5/2024 la Sra. Delgado contestó demanda, con patrocinio del Dr. Fara, en iguales términos que los demandados.

f) Abierta la causa a prueba el 7/5/2024, se realizó la primera audiencia de conciliación y proveído de pruebas el 3/9/2024, en la que las partes no llegaron a una conciliación, por lo que se determinaron los hechos conducentes sobre los que no hay conformidad y versará la prueba; luego se proveyeron la pruebas ofrecidas por las partes.

g) El 24/9/2024 se apersonó el demandado Gerardo Enrique Ybáñez y manifestó que ejercerá su propia defensa. Otorgada intervención en el proceso por decreto del 26/9/2024, presentó escrito el 1/10/2024 en el que expuso su postura sobre el caso e hizo reserva de sus derechos.

h) Segunda audiencia de producción de pruebas desarrollada los días 6/2/2025 y 23/6/2025.

i) La sentencia en recurso.

El magistrado explicó que el proceso iniciado por la actora tiene por objeto obtener autorización judicial para ejecutar obras de construcción, reparación y reforzamiento estructural en el inmueble sito en calle Shipton N° 1380/1382, ciudad de Concepción, sometido al régimen de propiedad horizontal, conforme Escritura N° 144, por la cual se constituyó el Consorcio de Propiedad Horizontal integrado por las Unidades Funcionales N° 1 y N° 2.

Advirtió que conforme a la contestación de demanda, los accionados no se oponen a la realización de dichas obras; 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. Sostienen que es necesario contar con estudios,

planos y proyectos actuales que fijen 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 en el de la usufructuaria, y constitución de servidumbre, todo lo cual debe acordarse expresamente.

Ante ello, el juez tuvo por no cuestionado ni controvertido el derecho de la actora a realizar la obra que pretende, recayendo los hechos controvertidos sobre: 1.- Si el proyecto que se pretende ejecutar respeta los derechos de los demandados como propietarios de la unidad N°1; 2.-La compensación pedida por la actora, 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, y la indemnización por daño moral.

Al iniciar su análisis del proyecto de obra, destacó el Reglamento de Copropiedad y Administración, realizado mediante Escritura N° 144, de fecha 18 de noviembre de 1999, y en particular su cláusula XIII, en la que los consorcistas convinieron: “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”, a más de autorizarse recíprocamente a realizar construcciones o pisos en los espacios aéreos correspondientes a cada unidad.

Advirtió que esa 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), y por lo 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.

A continuación, valoró especialmente el informe pericial realizado por el Ing. Guido Enrique Niziolek, del que 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 (cfr. punto de pericia N° 4, actora); 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 éstas 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 (crf. punto de pericia N° 5, actora).

Destacó el juez también el punto de pericia N° 11, en el que el perito expresa que el proyecto de obra 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 experto asegura 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 redunda en beneficio de ambos copropietarios.

Respecto a la incidencia física de la obra, el juez expresó que 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; que 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, según cronograma de obra que deberá coordinarse con el profesional actuante. Agregó que del informe técnico también se desprende que el proyecto de obra de 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 el 11/1/2008, cumpliendo con los recaudos técnicos y administrativos exigidos por la normativa vigente; extremo también acreditado con informe remitido por la Municipalidad de Concepción agregado en CPAN° 5.

Luego del precedente estudio de la pericia, el magistrado concluyó 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”.

Concretó sobre tal conclusión, que del informe pericial realizado por el Ing. 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; 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. Enfatizó que dicho informe pericial no fue objetado por los demandados, y la Municipalidad de Concepción informó que el proyecto de obra fue oportunamente aprobado.

Por todo ello, consideró 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, y en los arts. 2046, 2047, 2051 y concordantes del CCCN.

Despejado este hecho controvertido, procedió a evaluar la procedencia de la pretensión de la actora 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.

Analizó si la privación de ejecutar la obra fue probada, lo que generaría la obligación de resarcimiento de los demandados. Valoró para ello los testimonios de: a) los Sres. Adolfo Nicolás Abregú y Luis Ariel Aguilar, dado que ambos acudieron al inmueble de litis en distintas ocasiones para realizar trabajos de construcción y pintura, circunstancias en las que les arrojaron cascotes y piedras impidiendo que realicen sus trabajos. Aclaró el juez 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 decidió el magistrado 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”, por lo cual rechazó la tacha al Sr. Abregú; b) las Sras. Liliana Beatriz Farach y María de los Ángeles Contreras, quienes también cuentan hechos de conflicto y episodios de tensión entre las partes del proceso, que pudieron vivenciar en el bien objeto de litis.

Consideró también digno de resaltar que al momento de contestar demanda, la Sra. Delgado reconoció que al firmar el precontrato de locación de fecha 11 de enero de 2008, tenía conocimiento de la obra que quería ejecutar la actora, fecha en la cual ella era la propietaria exclusiva de la unidad N° 1, y que en tal oportunidad la actora sólo necesitaba su autorización; con posterioridad la Unidad N° 1 fue trasferida a los hermanos Ybáñez con el usufructo de la Sra. Delgado, conforme Escritura N° 144 de fecha 18/11/1999 y Escritura N° 27 de fecha 5/3/2020.

Explicó que la valoración conjunta de la prueba, en particular las declaraciones testimoniales, las absoluciones de posiciones y el análisis del precontrato de locación del 11/2/2008, generaron su convicción 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. Entendió que 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.

Consideró procedente la compensación solicitada entre el período en que la actora se vio impedida de ejecutar la obra y el tiempo durante el cual los demandados deberán desocupar la unidad para que las tareas puedan finalmente llevarse a cabo, y afirmó que la demora es imputable al accionar de los demandados. En consecuencia, admitió la compensación y difirió para la etapa de ejecución de sentencia la fijación del canon locativo que correspondería compensar concretamente entre las partes; en cuanto a las sumas de dinero entregadas a cuenta de seña del precontrato locativo a la Sra. Delgado, también se determinará y compensará en la etapa ejecutiva pertinente.

En cuanto a que los demandados respondan por los gastos de la construcción que los beneficien en todo o en parte, se guió del informe pericial punto 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”, conclusión que no fue desvirtuada por prueba de igual jerarquía. Entendió que 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 trata de reparaciones comunes, necesarias o impuestas por razones estructurales que comprometan la habitabilidad del conjunto. Ante ello y conforme a los arts. 2048 y concordantes del CCyCN, rechazó la pretensión de la actora sobre este punto.

Sobre el daño moral reclamado, señaló: “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”, por lo que hizo lugar al rubro por la suma de $8.000.000, considerando la extensión del conflicto, la duración de la afectación, la conducta de las partes y la entidad del menoscabo sufrido; adicionó intereses desde la fecha de la sentencia y hasta el efectivo pago, conforme tasa activa del Banco de la Nación Argentina.

Impuso las costas del proceso a los demandados, por resultar vencidos en lo sustancial de la cuestión debatida.

Posteriormente por sentencia aclaratoria, explicó que la compensación dispuesta comprende también las sumas abonadas por la actora el 11/1/2008, en concepto de seña del precontrato de locación celebrado con la Sra. Nélida Elena Delgado; que su cuantificación concreta e integración al canon compensable se difiere a la etapa de ejecución de sentencia; que la autorización conferida a la actora para ocupar el sector de la planta baja de la Unidad Funcional N° 1 comprende el acceso de personal de obra, circulación, camino de paso, acopio de materiales, herramientas y todo uso temporal indispensable; que el plazo máximo de diez meses previsto comenzará a computarse a

partir del inicio efectivo de la ejecución de la obra, notificado fehacientemente por la actora y con carácter previo a las partes y al Juzgado; y que el monto por daño moral devengará intereses conforme tasa activa del Banco Nación desde la fecha de la sentencia y hasta su efectivo pago.

4. Los recursos.

4.1. Recurso del demandado Gerardo Enrique Ybáñez.

Primer agravio: Arbitrariedad y omisión de prueba decisiva.

Sostuvo que el juez omitió analizar pruebas esenciales y argumentos centrales de su defensa: no se consideraron sus escritos de descargo sobre la falta de vigencia del plano de obra (vencido en 2009) ni la imposibilidad jurídica de realizar ampliaciones estructurales sin la unanimidad de los copropietarios bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Además, afirmó que el juez hizo una interpretación parcial y fragmentada del Artículo XIII del Reglamento de Copropiedad, ignorando otros artículos III, IV, IX y XIV.

Segundo agravio: Mala valoración de la prueba testimonial y omisión del sobreseimiento penal.

Criticó que se le atribuya responsabilidad por agresiones con base en testimonios que ya fueron desestimados en un proceso penal anterior, donde fue sobreseído por la CSJT. Destacó que tres de los testigos no lo identificaron como autor de daños o agresiones; la única testigo que lo mencionó admitió que él no protagonizaba las discusiones, sino que se encontraba detrás de su hermano; y que el juez omitió resolver una acusación de perjurio formulada por la actora y no valoró su propia absolución de posiciones.

Tercer agravio: Error en la valoración de la pericia técnica.

Cuestionó que la sentencia se base exclusivamente en el informe del Ing. Niziolek, al cual considera inválido e incompleto, por cuanto: el perito trabajó sobre un plano inexistente jurídicamente por estar vencido hace años; el informe omitió elementos estructurales clave (como una viga de gran porte en la Unidad 1) señalados durante la inspección; y la pericia confunde el deterioro de la Unidad 2 por abandono con una supuesta necesidad técnica de construir dos plantas sobre su unidad, sin realizar cálculos estructurales o de resistencia serios.

Cuarto agravio: Indemnizaciones y canon locativo sin sustento.

Calificó de arbitraria la condena al pago de la suma de $8.000.000 y un canon locativo, alegando que: a) No existe prueba directa que lo vincule con los supuestos impedimentos a la obra; b) No hay nexo causal probado; la actora no demostró que los conflictos vecinales fueran la causa técnica o legal de la paralización de la obra; c) El canon locativo es improcedente porque él no ocupa la unidad de la actora ni le impide el ingreso, siendo ella quien decidió abandonarla.

Quinto agravio: Defectuosa fundamentación.

Expresó que la sentencia tiene una fundamentación aparente porque no evalúa los argumentos esenciales de su parte ni relaciona los hechos con las normas de propiedad horizontal. Insiste en que el juez resucitó testimonios del proceso penal perdido por la actora para construir una hipótesis de culpa retroactiva sin pruebas nuevas.

Sexto agravio: Arbitrariedad en la determinación de los daños.

Argumentó que la indemnización carece de apoyo jurídico y fáctico según el CCCN. Señaló que no se probaron daños patrimoniales concretos (gastos perdidos o lucro cesante); que el monto de

$8.000.000 surgía de la nada, sin una pericia contable, tasación objetiva, fórmula o criterio; y que el canon locativo es una figura excepcional que no procede en el caso de autos porque no se dan los requisitos necesarios: uso o goce exclusivo por parte del demandado, privación del actor del goce del bien, imputación directa del impedimento al demandado, requerimiento de desocupación o restitución.

Séptimo agravio: Costas.

Rechazó la condena en costas de forma solidaria. Adujo que el juez no individualizó conductas ni justificó por qué él debe soportar los gastos del proceso cuando no se probó su participación en actos obstructivos. Sostuvo que la actora fue quien generó el conflicto al litigar de forma hostil y obtener aprobaciones municipales irregulares sin avisar a los demás copropietarios.

Solicitó la revocación total de la sentencia. Subsidiariamente pidió: la modificación parcial del decisorio, ajustando responsabilidad, montos, alcances y efectos conforme a derecho; que se establezcan reglas claras, razonables y proporcionadas para cualquier futura obra de la Unidad 2, garantizando la integridad estructural, edilicia y funcional de la Unidad 1; que se impongan las costas del proceso a la actora por resultar la parte que generó el conflicto, litigó con temeridad y ocasionó innecesariamente la tramitación de esta causa. En subsidio, solicitó la distribución prudencial de las costas atendiendo a la conducta efectivamente desplegada por cada parte.

Hizo reserva el caso federal.

Al ampliar recurso, cuestionó la resolución aclaratoria denunciando que no sólo aclara puntos oscuros, sino que modifica sustancialmente el fallo en su perjuicio. Destacó: que el juez extendió el alcance de la obra para permitir no sólo la construcción, sino también el paso de personas, herramientas y el acopio de materiales en su propiedad, y que esto se hizo sin sustento probatorio nuevo y que profundiza la afectación a su derecho de propiedad; que la resolución establece que el plazo de diez meses para la obra comenzará a correr cuando la actora realice una notificación unilateral, lo que deja el inicio del plazo a la exclusiva voluntad de la contraparte, vulnerando la seguridad jurídica y carece de un control judicial efectivo; y que la aclaratoria integró una compensación económica y ratificó el daño moral con intereses, pero sin hacerse cargo de los argumentos previos de la defensa. Insistió en que no hubo una oposición injustificada y que no existe una relación causal probada para tales condenas. Aseguró que la sentencia aclaratoria excede el marco legal permitido (Art. 764 del CPCCT), convirtiéndose en una modificación ilegítima que agrava su situación.

4.1.2. Al responder los agravios, la actora solicitó el rechazo del recurso por ausencia total de una crítica concreta y razonada del fallo de primera instancia.

Sucintamente, sostuvo entre otras consideraciones: la interpretación de la cláusula XIII de la escritura n°144 es literal y sistémica, no parcial; obliga a los consorcistas que pactaron recíprocamente el derecho de edificación y renunciaron a la facultad de oponerse a las obras, incluso si estas invadían sectores de uso exclusivo; ese consentimiento definitivo y anticipado no requiere unanimidad actual, siendo esas obligaciones vinculantes para los sucesores -los actuales demandados- según los Arts. 2045 y 2046 del CCCN; el sobreseimiento penal se debió a la prescripción de la acción y no a la ausencia de pruebas o falta de responsabilidad; que la responsabilidad civil que se discute se fundamenta en el incumplimiento contractual y el abuso del derecho (Art. 10 CCCN) tras 15 años de oposición sistemática; que el clima de hostilidad y la obstrucción están probados mediante testimonios, actas notariales y pericias; que el demandado incurre en contradicción procesal al intentar cuestionar extemporáneamente la pericia del Ing. Niziolek, en la cual participó activamente sin impugnarla en su momento; que el informe pericial es

categórico al señalar que las obras son "técnicamente convenientes, necesarias y correctas", favoreciendo la estabilidad estructural de la unidad del demandado; que las quejas sobre la falta de vigencia y/o validez de los planos o permisos municipales carece de sustento técnico para frenar la obra: la autorización judicial se basa en el derecho de fondo surgido del Reglamento de Copropiedad, y la actualización de trámites ante la Municipalidad es una cuestión administrativa propia de la etapa de ejecución que no enerva el derecho a construir ya reconocido; la indemnización por daño moral es razonable ante años de hostilidad y cercenamiento de su derecho de propiedad: no hubo abandono, el desuso del inmueble fue consecuencia directa de la conducta del demandado, que impidió su mantenimiento y libre disposición; la ampliación de agravios por la aclaratoria es dilatoria: es lógico y razonable que el plazo de 10 meses para la obra corra desde su inicio efectivo previa notificación, debido a la complejidad logística que requiere contratar personal y acopiar materiales; se garantiza al demandado que sepa exactamente cuándo se ocupará temporalmente su sector; las costas deben imponerse al apelante por ser la parte vencida y por haber mantenido una conducta procesal temeraria y dilatoria. Destacó que varios de los supuestos agravios del demandado quedaron neutralizados por la sentencia aclaratoria, la cual precisó el alcance de la autorización, el cómputo de los plazos y ratificó las indemnizaciones rechazando los intentos de reabrir el debate.

Hizo reserva del recurso extraordinario (art. 14 Ley 48).

4.2.Recurso de la demandada Rita Ana Lía Ybáñez y de la tercera interesada Nélida Elena Delgado.

Primer agravio: Afectación al derecho de propiedad y actividad laboral.

Las recurrentes sostuvieron que la sentencia afecta su derecho de propiedad y el libre uso y disposición de sus bienes. Adujeron que la Unidad Funcional N° 1 tiene un uso comercial y profesional (comercio, imprenta y estudio jurídico) que constituye el sustento de dos familias. Criticaron que la resolución otorgue el uso de la totalidad del inmueble a la otra parte, ignorando que, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, las unidades deben coexistir sin afectar el uso y goce de los demás propietarios. Señalaron que del informe pericial surge con total claridad que la obra podría realizarse sin necesidad de cerrar los emprendimientos comerciales y laborales.

Consideraron que la sentencia se extralimita, y que al momento en que efectivamente se realice la obra, deben tenerse aprobados los planos dentro del Régimen de Propiedad Horizontal; y en caso de existir irregularidades o infracciones o multas que todo sea responsabilidad exclusiva de la actora y no afecte a los otros propietarios, lo que no fue debidamente tratado en la sentencia.

Segundo agravio: Negación de oposición injustificada y responsabilidad por la demora.

Cuestionaron la conclusión de que ellos impidieron la realización de la obra. Afirmaron que nunca hubo una oposición injustificada, sino una falta de acuerdo sobre la duración de los trabajos y quién asumiría los costos. Alegaron que la demora de más de seis años no les es atribuible, sino que es consecuencia de las excesivas pretensiones de la actora: pretendía que ellos financiaran parte de su obra. Mencionaron que incluso en instancias de mediación previa en 2019, la actora no cedió en sus criterios.

Tercer agravio: Impugnación de la compensación e indemnización.

Rechazaron la compensación por el período en que la actora se vio privada de ejecutar la obra. Expresaron que la afirmación que la actora fue impedida de usar su unidad carece de sustento probatorio; de hecho, sostuvieron que ella abandonó la oficina por cuenta propia. Advirtieron que el

juez trata temas como la entrega de una seña para un contrato de alquiler, que ya fueron resueltos en juicios previos o que han prescrito por el paso de más de veinte años.

Cuarto Agravio: Daño moral.

Aseguraron que el daño moral no ha sido acreditado. Por el contrario, afirmaron ser ellas quienes sufrieron daños debido a los múltiples procesos judiciales (más de ocho) e injustificados ataques promovidos por la actora, lo cual afectó en especial a la Sra. Delgado, quien es una persona anciana y jubilada.

Quinto agravio: Costas.

Se opusieron a la imposición de las costas del proceso en su totalidad. Entendieron que si la demanda fue acogida de manera parcial, las costas deberían ser impuestas por su orden: ambas partes tienen responsabilidad en el conflicto.

4.2.1.En su responde, la actora pidió que se declare desierto el recurso, dado que las apelantes no realizan una crítica directa a los fundamentos del fallo que pretenden atacar, sino que se limitan a expresar desacuerdos subjetivos y a repetir los mismos argumentos presentados en la instancia anterior.

En subsidio respondió cada agravio, destacando que: es absolutamente falso que el perito Ing. Niziolek haya asegurado que la obra pueda realizarse con los locales funcionando: fue terminante al exigir la desocupación por riesgo de vida y posibles daños materiales debido al refuerzo de la losa con perfiles de acero; el juez priorizó la seguridad física, y que la afectación al derecho de propiedad de la demandada es un planteo extemporáneo que no ataca los fundamentos de la sentencia; mantener los negocios abiertos pondría en peligro a los ocupantes ante la posibilidad de colapso o caída de materiales durante los trabajos, por lo que la cohabitación entre la actividad comercial y la obra es técnicamente inaplicable; la existencia misma del litigio desde 2019, precedido por años de conflictos sin solución, demuestra una férrea oposición, así como las transferencias simuladas del inmueble; la prescripción penal no borra la realidad fáctica de la obstrucción ni la responsabilidad civil resultante; los demandados nunca presentaron un proyecto alternativo ni cuestionaron técnicamente la pericia en el momento procesal oportuno; los testimonios de Abregú y Aguilar son válidos: su dependencia laboral no invalida sus dichos si son concordantes con el resto de las pruebas, no se aportó prueba objetiva de que los testigos hayan mentido; es justa la decisión de compensar los más de 15 años de privación de uso con los 10 meses de desalojo que deberá soportar la demandada; el tema de la seña abonada en 2008 es volver sobre un debate clausurado, sobre el que existe cosa juzgada; no se está ejecutando un contrato prescripto, sino que el juez tomó ese pago histórico como un hecho acreditado que integra la indemnización integral por daños continuados, y pretender conservarlo habiendo impedido la obra sería enriquecimiento sin causa; vivir 15 años con una propiedad en deterioro y riesgo de derrumbe genera zozobra y angustia real, no una mera molestia: el monto por daño moral es prudente dada la duración del conflicto -casi dos décadas-, las agresiones soportadas y el contexto inflacionario; las costas deben soportarse por los demandados como parte vencida en lo sustancial (autorización de obra, desalojo y daños), ante ello, el rechazo del pago de materiales, es una cuestión accesoria que no justifica costas por su orden.

Hizo reserva del recurso extraordinario (art. 14 Ley 48).

4.2.2. Por su parte, el apelante Gerardo Enrique Ybáñez adhirió, en lo sustancial, a los agravios de las Sra. Ybáñez y Delgado.

5. Pedido de deserción.

Previamente corresponde pronunciarse sobre el pedido de la actora de declarar desierto el recurso de apelación deducido por la demandada Rita Ana Lía Ybáñez y de la tercera interesada Nélida Elena Delgado. Surge de la lectura de la expresión de agravios que éstos reúnen, aunque mínimamente, los requisitos para su tratamiento, en particular el agravio referido al informe pericial, por lo que no cabe declararlo desierto (art. 780 procesal).

Sin perjuicio del tratamiento integral que se realizará sobre las cuestiones que son objeto de recurso, cabe recordar que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las pruebas aportadas al expediente, ni todos y cada uno de los argumentos de las partes, sino tan solo los que se consideren suficientes y decisivos para decidir el caso (CSJN, fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225; Loutayf Ranea Roberto G. "El recurso ordinario de apelación en el proceso civil", t. 2 p. 310/313, Astrea, 2ª ed. act. y amp., Bs. As. 2009).

6. Los agravios.

El demandado Gerardo E. Ybáñez se agravia por: a) La interpretación del Reglamento de Copropiedad y la no consideración de sus escritos; b) La errada valoración u omisión de pruebas; c) La valoración de la pericia; d) El daño moral y el canon locativo; e) Las costas; f) La sentencia aclaratoria.

Las Sras. Rita Ana Lía Ybáñez y Nélida Elena Delgado se agravian por: a) Pericia técnica-ejecución de obra; b) Extralimitación del juez - plano de obra; c) Compensación e indemnización; d) Daño moral; e) Costas.

Para seguir un orden lógico en el análisis, trataré en primer lugar el agravio del Sr. Ybáñez sobre el Reglamento de Copropiedad y Administración, luego el plano de obra y pericia técnica - agravios compartidos por las Sras. Ybáñez y Delgado-, para seguir con la valoración de los testigos, absolución de posiciones, sobreseimiento penal y perjurio; luego las indemnizaciones, compensación y costas, agravios éstos últimos también compartidos por las apelantes; por último me pronunciaré sobre la sentencia aclaratoria.

a) Reglamento de Copropiedad y Administración.

El apelante afirma que el juez hizo una interpretación parcial del art. XIII del Reglamento de Copropiedad y Administración, realizado mediante Escritura N° 144, de fecha 18/11/1999, ignorando otros artículos III, IV, IX y XIV, que protegen su derecho de propiedad y de uso y goce de su unidad.

Ahora bien, surge del análisis del segundo testimonio de la Escritura N°144 adjuntado por la actora -original a la vista-, que el 18/11/1999 Néstor Enrique Ibáñez o Ybáñez y Nélida Elena Delgado, -padres del apelante-, propietarios del inmueble ubicado en calle Shipton n°1380/82, Concepción, decidieron desafectar dicho inmueble del Régimen de Bien de Familia y someterlo al Régimen de Propiedad Horizontal, conforme a la Ley Nacional 13.512 y demás leyes nacionales, provinciales y municipales en la materia, que serán la base del Reglamento de Copropiedad y Administración que regirá en consorcio a la propiedad mencionada; que comprende dos unidades con salida independiente por calle Shipton, según planos de subdivisión y obra. Se adjudicó la Unidad 1 a la Sra. Delgado y la Unidad 2 al Sr. Ybáñez.

Respecto a las cláusulas señaladas por el recurrente, advierto que la Tercera (III) deja sentado el carácter de dueño exclusivo de su unidad de cada consorcista y de copropietario común del terreno y de los diferentes espacios del bien, también que “cada propietario podrá usar los bienes de uso común sin perjuicio ni restricción en los derechos legítimos del otro siendo este derecho inseparable del uso y goce de sus respectivas unidades o departamentos”; la cláusula Cuarta (IV) dispone que

“cada propietario será dueño exclusivo de una unidad funcional según los términos de su título de propiedad y plano registrado, dentro de cuyo ámbito podrá ejercer los derechos de dominio que le correspondan ()”; la cláusula NOVENA (IX) refiere a las facultades del administrador del consorcio -no designado- en cuanto a que puede intimar a todos los copropietarios responsables de infracción a cumplir con las disposiciones del uso de los bienes comunes o de las normas de vecindad o convivencia, al cese inmediato de transgresión comprobada, y en caso de reincidencia formular la denuncia respectiva ante un juez; y la cláusula DÉCIMO CUARTA (XIV) dispone: “Todo lo no previsto por el presente Reglamento se regirá por las disposiciones de la Ley Nacional 13.512, Ley provincial 2459 y sus decretos reglamentarios y administrativos”.

Tales cláusulas determinan los derechos de propiedad y uso y goce de cada consorcista, las facultades del administrador y las normas legales que regirán el consorcio.

Sin perjuicio de ello, no puede eludirse para una interpretación integral y completa del Reglamento, la cláusula TRECE (XIII): “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.” Y especialmente integrarse con lo decidido y aceptado expresa y conscientemente por los propietarios originales del inmueble de la litis, de manera irrevocable, cuando expresaron: “bajo tales conceptos los Sres. Ybáñez y Delgado dejan formalizado el Reglamento de Copropiedad y Administración” y se adjudican las unidades 2 y 1 respectivamente. A continuación y en el mismo acto, el Sr. Ybáñez vende a la Sra. Silvia Patricia Menéndez la Unidad 2 del consorcio y “le transmite todos los derechos de propiedad, dominio y posesión que sobre lo enajenado tenía obligándose a responder por evicción y saneamiento (). El vendedor se obliga a permitir a la adquirente a construir, demoler, elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones, división de los servicios de agua, luz, cloacas, gas, y cualquier otro que corresponda a los fines de la independencia funcional de la unidad que enajena (en especial sobre el espacio aéreo de la misma) sin oposición alguna de terceros ni de la propietaria de la Unidad UNO, Sra. Nélida Elena Delgado, y conforme a las necesidades que demuestre la adquirente (). Impuestos los Sres. Nélida Elena Delgado y Néstor Enrique Ibáñez o Ybáñez del contenido de la presente escritura la aceptaron y expresaron su conformidad ()”.

Ante ello advierto que además de determinarse los derechos alegados por el apelante, también se especifica y remarca en el Reglamento la obligación de los consorcistas a permitirse realizar nuevas construcciones y reforzamiento de estructuras, y 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. Es decir que en tales casos los derechos exclusivos ceden a favor del otro. Todas las disposiciones del Reglamento deben ser respetadas por los que con posterioridad a su celebración ocupen las unidades funcionales 1 y 2, incluido el apelante.

Por lo expuesto, no observo interpretación parcial del juez, sino que lo resuelto es coherente con el Reglamento analizado en forma íntegra.

En cuanto a la no consideración de su escrito de descargo, como se detalló en el considerando 3. Antecedentes f) y g) surge que luego de abierta la causa a prueba y realizada la primera audiencia de conciliación y proveído de prueba en la que se determinaron los hechos controvertidos y se

proveyeron las pruebas ofrecidas por las partes, se apersonó el demandado Gerardo Enrique Ybáñez y manifestó que ejercerá su propia defensa. Otorgada intervención en el proceso por decreto del 26/9/2024, presentó escrito el 1/10/2024 en el que expuso su postura sobre el caso e hizo reserva de sus derechos.

Cabe agregar que esa presentación se decretó el 2/10/2024 “téngase presente para definitiva”, atento al momento procesal en que se dedujo, lo que no fue cuestionado por el apelante. Cabe recordar también que el recurrente ya había contestado demanda oportunamente con patrocinio del letrado Fara, por lo que sus derechos estaban amparados.

De lo dicho, y del contenido del escrito referido no puede afirmarse que no fue considerado o valorado sólo por el hecho de ser la decisión del Sentenciante contraria a su contenido.

En consecuencia de lo analizado, el agravio se rechaza.

b)Pericia técnica- Plano de obra.

El demandado afirma que el informe pericial es inválido e incompleto, entre otros, porque se basa en un plano vencido, omite elementos estructurales clave y confunde el deterioro de la Unidad 2 por abandono con una supuesta necesidad técnica de construir dos plantas sobre su unidad, sin cálculos estructurales o de resistencia serios.

Primeramente destaco que la pericia técnica elaborada por el ingeniero civil Guido E. Niziolek no fue observada y/o impugnada por ninguna de las partes, ni se solicitaron aclaraciones al perito.

Dicho esto, en su informe el especialista detalla el grave deterioro estructural del inmueble, identificando grietas profundas, filtraciones críticas y armaduras oxidadas que generan un riesgo inminente de colapso. Tras inspeccionar la propiedad, el experto dictamina que el proyecto de remodelación y refuerzo propuesto es técnicamente indispensable para garantizar la seguridad de los habitantes. La pericia concluye que las obras de consolidación no sólo son necesarias para la estabilidad edilicia, sino que también valorizan la propiedad y resuelven problemas de salubridad, y ratifica que las mejoras planificadas respetan los marcos legales y reglamentarios de la copropiedad establecida.

También advierto que el apelante no acompañó la opinión de un experto en la materia para rebatir el informe (art. 392 CPCyCT), sino que, en un extenso análisis personal de la pericia, llegó a sus propias conclusiones, sin tener conocimiento específico sobre el tema y sin haber participado de la inspección de la propiedad por el perito, lo que sí hicieron la actora y su apoderado y el Dr. Ángel Fara.

Lo mismo puede decirse de sus objeciones al plano de obra.

En el informe el perito no afirma de manera concluyente que el plano esté vencido, sino que advierte que, dado el tiempo transcurrido desde su aprobación, -permiso municipal original del 11 de enero de 2008-, es posible que el proyecto necesite ser revalidado. Sin perjuicio de ello, confirma que el proyecto cumplió en su momento con todos los pasos técnicos y administrativos exigidos.

Por lo expuesto, el agravio se rechaza.

Las demandadas, por su parte, sostienen que el informe pericial es claro en cuanto a que la obra podría realizarse sin necesidad de cerrar los emprendimientos comerciales y laborales.

Al respecto, el perito propone principalmente dos alternativas técnicas para la ejecución de la obra, detalladas en su respuesta al punto 11, mientras que en la respuesta 22 especifica las condiciones

físicas necesarias para llevarlas a cabo.

Así en la respuesta 11, analiza la posibilidad de utilizar diferentes esquemas de reforzamiento: 1- Una opción que implica menores cambios sobre los elementos ya existentes y una mínima invasión sobre el espacio de la Unidad N°1; 2- Un esquema de refuerzo alternativo: consiste en reforzar las columnas preexistentes del lado este de la Unidad N°1 y ejecutar una losa nueva.

Si bien esta última opción genera un impacto mayor y casi total en la zona afectada de la Unidad N°1, el perito destaca que lograría una mejora completa y significativa en la vida útil del inmueble, beneficiando tanto la zona superior como la inferior.

Pero en la respuesta 22 el perito determina que, independientemente del esquema elegido, existen requisitos de acceso críticos: a) Acceso imprescindible: Es obligatorio ingresar a la Unidad N°1 para ejecutar la base B3 y sus elementos estructurales (vigas y columnas) que se ubican en esa propiedad, b) Acceso para bases colindantes: También se requiere paso libre a la Unidad N°1 para trabajar en las tres bases de la Unidad N°2 que lindan con ella; c) Desocupación total: Para el reforzamiento de la losa de la Unidad N°1 con perfiles de acero, es necesario desocupar la planta baja de personas y cosas por los riesgos que implica la construcción.

La confrontación de ambas respuestas revela la complejidad del proyecto en relación con la convivencia de las unidades: la respuesta 11 se centra en el diseño técnico y el impacto estructural, ofreciendo una opción de mínima invasión frente a una de mejora integral. Por su parte, la respuesta 22 se enfoca en la logística de ejecución, advirtiendo que la invasión física es, en ambos casos, inevitable, ya que aunque el proyecto en la respuesta 11 se describe como de mínima invasión, la respuesta 22 aclara que esa invasión incluye tareas que requieren acceso libre y desocupación temporal de la Unidad N°1 para garantizar la seguridad: la respuesta 11 justifica el mayor impacto de una losa nueva por la mejora significativa del inmueble, mientras que la 22 fundamenta la necesidad de acceso en los riesgos potenciales de la obra gruesa.

En conclusión, se advierte que el perito presenta una opción técnica de compromiso (el proyecto original) y otra de excelencia estructural (reforzamiento total), pero sostiene en ambos casos que la ejecución demanda una servidumbre de paso y la desocupación del área de incidencia en la Unidad N°1, es decir, que sea cual fuere la opción a adoptar, indefectiblemente la unidad 1 debe ser desocupada, por el riesgo de la obra para sus ocupantes.

En consecuencia, se rechaza el agravio.

c) Valoración de las pruebas.

El apelante se agravia porque se lo acusa de violencia hacia la actora; entiende que no se valoraron correctamente los testigos.

Surge de sus declaraciones, que el Sr. Adolfo Abregú (Constructor) dijo haber estado presente cuando la doctora Menéndez fue desalojada por la fuerza de la unidad uno; que, en un intento por realizar reparaciones, le tiraron cascotes y piedras desde lo alto de la construcción, aunque no pudo identificar al agresor; y que en otra ocasión le impidieron el acceso al techo mediante la presencia de perros que los demandados se negaron a retirar. Fue el único testigo tachado, pero la tacha fue destimada por el juez; el Sr. Luis Ariel Aguilar (Pintor): denunció haber sufrido agresiones físicas, específicamente el lanzamiento de piedras desde el fondo de la unidad 1 mientras trabajaba en el techo; describió pintadas ofensivas y obscenas en las paredes del inmueble, incluyendo insultos realizados con aerosoles, y afirmó que debido a las amenazas e insultos, frecuentemente debía abandonar sus labores; la Sra. Liliana Beatriz Farach (Abogada): presenció un importante conflicto

en febrero de 2008, caracterizado por una fuerte presencia de personal policial (infantería con escudos) y judicial en el estudio de la doctora Menéndez, se comentaba en tribunales que se trataba de un allanamiento derivado del conflicto por la propiedad contigua; la Sra. María de los Ángeles Contreras (Abogada): testificó haber presenciado una situación de amedrentamiento y amenazas de muerte por parte de los señores Ibáñez hacia el esposo de la doctora Menéndez, el señor Villafañe; que lo insultaban y lo empujaban con tal intensidad que “casi lo hacen trastabillar” mientras intentaba ingresar a su estudio. La testigo identificó a Gerardo Ibáñez como uno de los participantes en ese incidente de agresión y amedrentamiento contra el señor Villafañe: “() van acercándose a estos señores Ibáñez, al señor Villafañe, uno como amedrentándole, amenazándole, diciendo tené cuidado, mirá lo que estás haciendo, amenazándole de muerte, te voy a hacer sonar a vos, sinvergüenza, estafador, y lo iba empujándolo, y otro de los, uno de los señores Ibáñez, por detrás, también le gritaba () el que estaba hablando así, como cuerpo a cuerpo con el señor Villafañe, era el otro Ibáñez, desconozco el nombre, creo que tenía un apodo, pero no lo frecuentaba tanto, y por detrás estaba el señor Gerardo Ibáñez. Gerardo Ibáñez () yo los conozco porque uno somos vecinos de Concepción, conocemos todo, y otra, bueno, al doctor Gerardo lo conozco porque en su momento hemos sido compañeros en la facultad de algunas materias ()”.

Ante ello, puedo concluir que si bien los 3 primeros testigos relataron hechos de violencia vividos o percibidos, sin poder identificar a los agresores, la Dra. Contreras identificó al apelante como agresor activo y respaldando la agresión de su hermano.

Asimismo, la absolución de posiciones del apelante no suma elementos en apoyo a su postura, ya que se limitó a negar las 11 posiciones, sin agregar nada, salvo que los planos: “están mal aprobados. Encima están vencidos” (posición 8).

En cuanto al sobreseimiento penal, este se produjo en una causa en la que la acción prescribió, tal el motivo de su sobreseimiento; a más de ser un proceso con un objeto diferente, como ya se confirmó al rechazar la excepción de cosa juzgada de la Sra. Delgado.

Por último, la omisión de tratar la acusación de perjurio, no tiene peso o incidencia en la decisión del magistrado, ante el resto de las pruebas producidas, ni agudiza la situación de los demandados en autos.

En consecuencia con lo analizado, todos los agravios sobre la valoración de estas pruebas se rechazan.

d) Compensación- Daño moral- Costas.

Los demandados y la Sra. Delgado aseguraron que no tienen obligación de reparar, ya que nunca se opusieron a la obra, ni violentaron a la actora o a su esposo.

Según todo lo hasta aquí examinado surge exactamente lo contrario.

La compensación otorgada a la actora y el monto por daño moral, de valoración eminentemente subjetiva, están plenamente respaldados con las pruebas en autos. Luego de una situación que se mantiene desde el año 2008 casi sin cambios, con una violencia e incertidumbre permanentes, la decisión del juez es correcta y conforme a derecho.

En cuanto a las costas, por iguales fundamentos a los precedentes corresponde su confirmación.

Los agravios se rechazan.

e) Sentencia aclaratoria.

El apelante Gerardo E. Ybáñez afirma que la sentencia aclaratoria, modificó sustancialmente lo decidido en la sentencia definitiva.

Analizada la resolución aclaratoria, surge que ésta precisó el alcance de la autorización de obra a la actora, el cómputo del plazo de ésta (comienzo y duración) y ratificó las indemnizaciones; puntos por otra parte que ya había tratado en los considerandos pero omitido en la resolutiva.

No advirtiéndose modificación de la sentencia definitiva, el agravio se rechaza.

f) Obligación de prevenir el daño.

A todo lo expuesto cabe agregar que el análisis del caso no puede quedar reducido a una mera tensión entre facultades dominiales de los copropietarios o a una discusión patrimonial sobre el modo de ejecución de una obra. La cuestión presenta una dimensión de seguridad que excede el interés individual de las partes, pues el informe técnico incorporado al proceso describe un inmueble con serio compromiso estructural, fisuras, filtraciones críticas, oxidación de armaduras y desprendimientos, extremos que fueron valorados por el experto como indicadores de un riesgo cierto para la estabilidad edilicia.

En ese contexto, la autorización judicial de las obras de reparación, refuerzo y consolidación no sólo encuentra sustento en el Reglamento de Copropiedad y Administración y en el derecho de la actora a ejecutar la construcción proyectada, sino también en la necesidad de evitar la agravación del estado del inmueble y la producción de daños previsibles. La obra se emplaza en una zona céntrica de la ciudad de Concepción, con circulación habitual de personas, a 75 m de un establecimiento educativo. Por ello, la persistencia de una estructura edilicia deteriorada y con riesgo potencial de colapso no compromete únicamente la seguridad de quienes integran el consorcio, sino también la de terceros completamente ajenos al conflicto judicial.

Desde esta perspectiva, cobra especial relevancia el deber de prevención del daño consagrado en el art. 1710 CCCN, conforme al cual toda persona tiene, en cuanto de ella dependa, el deber de evitar causar un daño no justificado, adoptar las medidas razonables para impedir que éste se produzca y no agravar el daño ya producido. Tal regla no constituye una mera directiva abstracta, sino un criterio concreto de decisión judicial cuando, como ocurre en autos, existe prueba técnica suficiente sobre un riesgo estructural que puede derivar en consecuencias graves para la vida, la integridad física y la seguridad de personas determinadas e indeterminadas.

En consecuencia, frente a una pericia técnica no impugnada oportunamente, que describe un estado edilicio comprometido y aconseja la ejecución de obras de reparación y refuerzo como técnica y estructuralmente necesarias, la solución jurisdiccional no puede favorecer la paralización indefinida de los trabajos ni convalidar una oposición que incremente el riesgo existente. Por el contrario, el deber de prevención impone adoptar la decisión que, dentro del marco jurídico aplicable y con las cautelas necesarias para resguardar los derechos de los demandados, permita neutralizar o disminuir el peligro constatado.

De allí que la desocupación temporal del sector afectado de la Unidad Funcional N° 1 y la autorización de acceso de personal, herramientas y materiales no importen una restricción irrazonable al derecho de propiedad de los demandados, sino una medida proporcionada, limitada en el tiempo y funcionalmente vinculada con la ejecución segura de las tareas. La afectación transitoria del uso del inmueble cede, en este caso, frente a la necesidad de preservar bienes jurídicos de mayor jerarquía, como la vida, la integridad física y la seguridad de las personas que habitan, trabajan o circulan por el lugar.

Así, la sentencia apelada aparece adecuadamente fundada no sólo porque recepta el derecho de la actora a realizar las obras autorizadas por el Reglamento de Copropiedad y avaladas técnicamente por la pericia, sino también porque adopta una solución compatible con la tutela preventiva que exige el ordenamiento jurídico vigente. Esperar a que el deterioro estructural se traduzca en un derrumbe, desprendimiento o colapso para recién entonces habilitar medidas de reparación resultaría contrario al principio preventivo que informa el sistema de responsabilidad civil actual.

7. Costas Alzada.

En materia de costas de esta instancia, las mismas se imponen a los demandados y la tercera interesada, conforme el principio objetivo de la derrota (arts. 61 y 62 CPCCT).

Es mi voto.

La Sra. Vocal Dra. Luciana Eleas dijo: Que por estar de acuerdo con los fundamentos del voto de la Sra. Vocal preopinante, vota en idéntico sentido.

Por ello, se

RESUELVE

I.-NO HACER LUGAR al recurso de apelación deducido el 21/11/2025 por el demandado Gerardo Enrique Ybáñez, por derecho propio, ampliado el 23/12/2025, contra la sentencia n° 1195 del 13/11/2025 y su aclaratoria n°1394 de fecha 22/12/2025, dictadas por el Sr. Juez Civil y Comercial Común IIIª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, por lo considerado.

II.-NO HACER LUGAR al recurso de apelación deducido en fecha 10/2/2026 por Rita Ana Lía Ybáñez, demandada, y Nélida Elena Delgado, tercera interesada, ambas con patrocinio del letrado Ángel Fara, contra la sentencia n° 1195 del 13/11/2025 dictada por el Sr. Juez Civil y Comercial Común IIIª Nominación de este Centro Judicial de Concepción, por lo considerado.

III.-COSTAS de esta instancia se imponen a la parte vencida (arts. 61 y 62 del CPCCT), conforme a lo valorado.

IV.-HONORARIOS, oportunamente.

V.-TÉNGASE PRESENTE LA RESERVA DEL CASO FEDERAL, por ambas partes.

HÁGASE SABER

Firman digitalmente:

Dra. María José Posse

Dra. Luciana Eleas

ANTE MÍ: Firma digital:

Julio Rodolfo Maihub - Funcionario de ley

Actuación firmada en fecha 29/06/2026

Certificado digital:
CN=MAIHUB Julio Rodolfo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20184983622

Certificado digital:
CN=ELEAS Luciana, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27311282366

Certificado digital:
CN=POSSE Maria Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27130674513

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