Expediente: **1056/22**
Carátula: **GUINI BERNARDO ROBERTO C/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO TORRE MIRADOR MUÑECAS 66-72 S/ ORDINARIO FUERO DE ATRACCION**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**
Tipo Actuación: **FONDO CON FD**
Fecha Depósito: **21/02/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
20312538173 - GUINI, BERNARDO ROBERTO-ACTOR/A
90000000000 - EDIFICIO TORRE MIRADOR MUÑECAS 66- 72 CONSORCIO DE PROPIETARIOS, -DEMANDADO/A

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

ACTUACIONES N°: 1056/22

H102314796394

JUICIO: GUINI BERNARDO ROBERTO c/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO TORRE MIRADOR MUÑECAS 66-72 s/ ORDINARIO FUERO DE ATRACCIÓN (Expte. n.° 1056/22 – Ingreso: 22/03/2022)

San Miguel de Tucumán, de febrero de 2024

Y VISTO:

Para dictar sentencia en el presente juicio, del cual;

RESULTA:

1. El 10/12/2021 se presenta el letrado Sebastián Francisco Herrero en representación de Bernardo Roberto Guini, DNI n.° 10.910.364 e inicia acción declarativa de certeza en contra del Consorcio de Propietarios Torre Mirador Muñecas 66-72. Solicita un pronunciamiento jurisdiccional que permita hacer cesar el estado de incertidumbre sobre la existencia, alcance y modalidades de la relación jurídica que vincula al actor (en calidad de condómino) con el consorcio. Fundamenta su interés en determinar la inexistencia de ítems emergentes de la obligación por pago de expensas reclamados por el consorcio.

Invoca el Reglamento de Copropiedad y Administración labrado mediante Escritura n.° 15. Solicita que se determine de manera específica el porcentual que por pago de expensas corresponde a las unidades número uno y dos de planta baja, propiedad del actor. Remite al artículo 8 del reglamento según el cual se deja constancia que las unidades de planta baja no contribuirán a los gastos de mantenimiento del edificio, ascensores, luz de palieres y todo otro gasto que no utilizaren, gastos que serán determinados por el Administrador. Sostiene que la acción persigue un pronunciamiento que imponga certeza a la relación jurídica que permita despejar la incertidumbre que provoca una lesión patrimonial imponiendo una carga por expensas por un porcentual por la Unidad 2. Entiende que tal porcentual se determina arbitrariamente por el administrador del consorcio.

Manifiesta que existe una conducta errática y arbitraria del consorcio representado por el administrador que, a través de los años, osciló entre la eximición total del pago de expensas hasta reclamar el pago por sumas exorbitantes (a noviembre de 2021 las expensas por unidad 1 ascienden a $122.763 y la unidad 2 a $12.767). Requiere también pronunciamiento inherente al porcentaje que por contribuciones en concepto de “gastos de servicios efectivamente prestados” debe abonar la unidad 1 en los siguientes rubros que conforman las “expensas comunes”: 1) los gastos por sueldos y contribuciones del personal de portería que no presta servicio a la unidad 1 de planta baja; 2) los gastos por servicios de electricidad, mantenimiento y reparaciones, artículos de limpieza no prestados a la unidad 1; y 3) gastos por honorarios del administrador del edificio.

Afirma que la falta de estipulación precisa del porcentaje que le correspondería abonar a su parte provoca una imposición arbitraria por parte del administrador de un porcentaje único del 20% (por la unidad 1) y de 2,08% por la unidad 2. Considera que ello importa una lesión de orden patrimonial a su parte.

Reitera que el actor es titular de las unidades 1 y 2 cuyo porcentual de dominio es del 25,25% y 1,96% respectivamente. Precisa que en acápite “Cargas comunes” se convino que los gastos que originen por las causas que el uso del edificio se produjeran, la remuneración del administrador, sueldos y cargas sociales del personal de portería y todo otro que realicen tareas de vigilancia y limpieza y los gastos de electricidad de las partes comunes, serán soportados en la proporción indicada anteriormente. Indica que ello se dispuso así con la salvedad de que las unidades de planta baja no contribuirán a los gastos de mantenimiento del edificio, ascensores, luz de palieres, y de todo otro gasto que no utilizaren. Expresa que las unidades 1 y 2 tienen entrada independiente con salida directa a la calle, impidiendo tal circunstancia utilizar los servicios de portería, vigilancia, ascensores, luz de palieres, limpieza y electricidad que le asisten y brindan al resto de los condóminos.

Cuestiona la ilegalidad y la arbitrariedad en el accionar del consorcio. Enumera reclamos ejecutados por el actor dirigidos a determinar el debido porcentual en concepto de expensas (Escritura n.° 297 del 17/09/2019, Escritura n.° 298 del 18/09/2019 y carta documento del 03/10/2019). Cita doctrina y jurisprudencia. Solicita medidas cautelares de no innovar.

2. Mediante decreto del 21/03/2022, el Sr. Juez Civil en Documentos y Locaciones de la IVª Nominación se declara incompetente para entender en la causa. Los autos son luego remitidos por intermedio de Mesa de Entradas a éste fuero y el 30/03/2022 se hace conocer que el Juzgado Civil y Comercial Común de la VIª Nominación entenderá en la presente causa.

3. Por sentencia del 26/07/2022 se rechazan las medidas cautelares solicitadas.

4. Acreditado el cierre del proceso de mediación (11/09/2023), mediante decreto del 29/09/2023 se ordena correr traslado de la demanda y se convoca a las partes a la primera audiencia en los términos del artículo 466 del Código Procesal Civil y Comercial Ley 9531 (en adelante CPCC)

Mediante decreto del 28/12/2023 se hizo conocer a las partes que este Juzgado Civil y Comercial Común de la Xª Nominación entendería en la presente causa en virtud de lo dispuesto mediante acordada n.° 1472/23.

El 15/02/2024 se celebra la audiencia prevista en las reglas de procedimiento del proceso sumario. La parte demandada no comparece a contestar demanda. Al no existir más pruebas para producir, se dispuso el cierre de la etapa probatorio y en ese acto los autos fueron llamados a despacho para dictar sentencia.

CONSIDERANDO:

1. El caso. El actor solicita por medio de esta acción un pronunciamiento jurisdiccional que permita hacer cesar el estado de incertidumbre respecto a los alcances de una disposición del Reglamento de Copropiedad del consorcio de propietarios de un inmueble en donde el actor es titular de dos unidades. Particularmente solicita que se determine de manera específica el porcentual que por pago de expensas corresponde a las unidades número uno y dos a la luz de un artículo del reglamento según el cual se hace constar que las unidades de planta baja no contribuirán a ciertos gastos del edificio.

La particularidad que presenta el caso es que el consorcio demandado no contestó demanda. El artículo 467 última parte del CPCC prevé que si el demandado no concurre a la audiencia se hará lugar a lo solicitado si la petición es arreglada a derecho. En este sentido la Corte Suprema ha entendido que, "*si bien la falta de contestación de la demanda no exime al actor de la necesidad de probar su derecho, se crea una presunción iuris tantum a su favor, la que debe ser destruida por la prueba del demandado*" (CSJT en *"Vitalone vs. Wardi"*, Sent. 171 del 13/06/2006). En el caso bajo análisis, la característica especial de la acción intentada no exime al Sentenciante de la obligación de analizar los alcances jurídicos de las disposiciones reglamentarias cuya certeza se reclama, como así también los requisitos de procedencia de la acción entablada.

2. La acción. La acción meramente declarativa está prevista en nuestra normativa procesal dentro de los casos de aplicación del proceso sumario. Específicamente, el artículo 463 inciso 9 del CPCCT (Ley n° 9531) la define como aquella dirigida a "*hacer cesar un estado de incertidumbre sobre la existencia, alcances o modalidades de una relación jurídica, siempre que esa falta de certeza pudiera producir un perjuicio o lesión al actor y no dispusiera de otro medio legal para ponerle término inmediatamente*". Tal formulación normativa coincide en sus notas esenciales con la del artículo 274 del Código Procesal derogado (Ley n° 6176).

Respecto a los alcances de esta acción, la Corte Suprema de Justicia de la provincia ha entendido que el fin perseguido con la acción meramente declarativa es preventivo, precede a la lesión, y no requiere la existencia de un daño consumado y ello importa, en cierto modo, la ruptura de los clásicos moldes en que se estructura la actividad jurisdiccional, ya que generalmente ella interviene para restablecer el orden jurídico cuando la conducta ilegal o arbitraria de una persona lesiona, viola o menoscaba un derecho reconocido a otro por el orden legal. La causa de este tipo de acción está en "*la solución de un estado de incertidumbre o inseguridad jurídica sobre el alcance, la existencia o modalidad de una relación jurídica, que requiere el pronunciamiento judicial positivo o negativo, siendo la sentencia la única vía de solución que sea eficaz, idónea e inmediata para establecer si el interés del accionar es legítimo y justificado, con el fin de evitar un daño actual e injusto antes de su consumación*" (Cfr. CSJT, en *"Kieba Servicios vs. Provincia de Tucumán"*, Sent. 657 del 29/05/2023 y doctrina y jurisprudencia allí citada).

En idéntico sentido, la jurisprudencia a nivel nacional ha señalado que este tipo de acciones se plasma y agota con la declaración de certeza. A partir de ello, el beneficiario de la consolidación final del derecho o de la situación declarada como cierta y favorable, deberá hacer valer, en otros procesos, las pretensiones precedentes, reforzadas ahora por esa plataforma de consistencia que le ha aportado la declaración (Cfr. CS, "Asociación de Grandes Usuarios de Energía de la República Argentina c. Provincia de Buenos Aires", 22/4/97, DJ, 1997-2-428; ídem, CS, "Kraft Suchard de Argentina", 12/3/2002, DJ, 2002-2-599. Cita en: Morello, Augusto M., *"Las posibilidades de la acción meramente declarativa"* LLPatagonia. 2004 (agosto), 441, TR LALEY AR/DOC/1853/2004).

En base a estos parámetros legales y jurisprudenciales, para la procedencia de esta acción solicitada por el actor debían concurrir como requisitos: (i) la existencia de un estado de incertidumbre referido a una relación jurídica, y (ii) la inexistencia de otro medio legal para ponerle término.

3. El reglamento. El actor pretende el cese de un estado de incertidumbre de una disposición del Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio Torre Mirador de Calle Muñecas 66/72. Tanto la constitución del consorcio como los términos del reglamento surgen de la Escritura n.° 15 del 08/01/2001 pasada ante la escribana María Inés Podestá, titular del Registro n.° 2, instrumento que fue acompañado en copia junto con la demanda. Se hace constar allí que al Sr. Bernardo Roberto Guini le corresponde la unidad número uno y a Distriguindi S.A. la unidad número dos. La escritura describe el tamaño y porcentaje que ocupan de las unidades que componen el consorcio. La Unidad Número Uno está compuesta por subsuelo, planta baja, entrepiso 1°, con una superficie total propia de 1206,5371 m2, una superficie de uso común cubierto de 316,4096 m2, semicubierto 9,1607 m2 y no cubierto de 69,8243 m2. Ello abarca un porcentual del 25,25%. Por su parte, la Unidad Número Dos, del entrepiso 1, tiene una superficie propia cubierta y total de 93,5044 m2, de uso común cubierto de 24,5609 m2, semicubierto de 0,7111 m2 y no cubierto de 4,2126 m2. Ello abarca un porcentual del 1,96%.

La disposición observada por el actor, - y que constituye el objeto de su acción declarativa de certeza-, es el artículo octavo del reglamento, bajo el título "Cargas comunes" el que dispone textualmente lo siguiente: "*[l]os gastos que se originen por las causas que del uso del edificio se produjeran, la remuneración del administrador, sueldos y cargas sociales del personal de portería, suplentes, y/o ayudantes si los hubiera y todo otro que realicen tareas de vigilancia, limpieza, del edificio, los gastos de electricidad de las partes comunes, serán soportadas en la proporción indicada anteriormente. Se deja constancia que las unidades de planta baja no contribuirán a los gastos de mantenimiento del edificio, ascensores, luz de palieres, y de todo otro gasto que no utilizaren, gastos que serán determinado el Administrador. Este hecho altera los porcentajes de las expensas de las restantes unidades, por lo que éstas deben absorber el porcentual que se exige a las unidades de planta baja*".

En forma previa a analizar el texto de la cláusula debe recordarse que, al regular el régimen de propiedad horizontal, el Código Civil y Comercial de la Nación (en adelante CCCN) impone como obligación del propietario el pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias (art. 2046 inc. c). Sin embargo, el artículo 2049 permite que el reglamento de propiedad horizontal exima parcialmente de las contribuciones por expensas a las unidades funcionales que no tienen acceso a determinados servicios o sectores del edificio que generan dichas erogaciones. Se ha entendido así que esta distribución de las expensas puede pactarse de forma diversa al principio legal (en función a la proporción) y que ello obedece generalmente a que determinadas unidades no gozan de servicios o prestaciones que otras disfrutan (Cfr. Alterini, J. H. (dir.). *Código Civil y Comercial comentado. Tratado exegético*, Buenos Aires: La Ley, 2015, T. IX, pp. 822-823).

En este marco, y a los fines de analizar esa exención de contribuciones previstas en el reglamento, es necesario tener presente que los contratos deben interpretarse conforme a la intención común de las partes y al principio de buena fe (arts. 961 y 1061 CCCN) y que las palabras empleadas en el contrato deben entenderse en el sentido que les da el uso general, excepto que tengan un significado específico que surja de la ley, del acuerdo de las partes o de los usos y prácticas del lugar de celebración (art. 1063 CCCN). De tal modo, como regla general las palabras empleadas en el contrato deben interpretarse de acuerdo con el sentido que les da el uso general, y tal criterio interpretativo se torna aplicable al reglamento de copropiedad y administración Escritura Pública n° 15 de fecha 08/01/2001.

Del propio texto de la cláusula contractual arriba transcripta se puede advertir que el reglamento incorpora una regla general según la cual los gastos de mantenimiento del edificio por todo concepto serán soportados por los consorcistas en proporción al tamaño de las unidades que lo conforman. Sin embargo, en la segunda parte del artículo, el reglamento incorpora una excepción en beneficio de las unidades de planta baja a las que se exime de contribuir con algunas cargas específicas. De esta forma puede advertirse que el artículo categoriza las cargas comunes en dos clases y la

segunda clase (de las cuales se exime a las unidades de planta baja) constituye una excepción a la regla general. Como toda excepción su interpretación debe ser restrictiva. La referida cláusula enuncia algunos supuestos de gastos excluidos claramente definidos (como mantenimiento de ascensores y electricidad de palieres) y otros supuestos que sufren de algún tipo de vaguedad o textura abierta ("otro gasto que no utilizaren"). No obstante, cabe resaltar que en última instancia, de la propia cláusula surge que se faculta al Administrador para determinar qué gastos están incluidos dentro de este régimen de excepción.

De lo señalado precedentemente se puede concluir que, a partir de una interpretación contextual (art. 1064, CCCN), el párrafo de la cláusula octava que faculta la exención de contribuciones de las unidades de planta baja no puede ser leída en forma aislada del primer párrafo de la misma cláusula que establece como regla la distribución proporcional de las cargas comunes.

4. Rechazo. En los términos hasta aquí desarrollados se advierten elementos suficientes para no hacer lugar a la acción declarativa solicitada.

El actor reclama que mediante un pronunciamiento judicial se determinen los alcances y extensión del artículo ocho del reglamento (alcance que surge del propio texto de la disposición) y que se establezcan los porcentajes que corresponde abonar a la unidad uno. Con independencia de la claridad en la redacción de la cláusula observada o de la legitimidad de la facultad del administrador para determinar de qué gastos se exime a ciertas unidades, lo cierto es que la pretensión del actor excede el marco de una acción meramente declarativa. En el texto de la demanda el actor cuestiona al administrador del Consorcio por la forma incorrecta –según su opinión– en que éste detrae los servicios no utilizados por las unidades del actor. Es claro entonces que lo que se cuestiona no es la falta de certeza que surge de la cláusula octava del reglamento, sino una concreta situación de hecho como lo es el incumplimiento atribuido al administrador en el ejercicio de sus funciones. Del mismo modo es una cuestión de hecho la determinación de cuáles son los servicios que el consorcio efectivamente presta a las unidades de titularidad del actor. En efecto, en palabras del propio accionante, sería arbitrario que las unidades 1 y 2 soporten gastos en un 20% y 2,08% cuando representan el 25,25% y 1,96% respectivamente de la superficie del inmueble. Ello excede ampliamente una declaración que en abstracto haga "cesar un estado de incertidumbre" (Art. 463 inc. 9 CPCCT). Para tales supuestos existen otras acciones judiciales (v.gr. acción de repetición, acción por enriquencimiento sin causa, etc.) en donde podria ventilarse de manera plena el eventual conflicto entre las partes con un adecuado análisis probatorio a la luz de la normativa específica en materia de obligaciones de los propietarios de los inmuebles sujetos a régimen de propiedad horizontal (arts. 2046, 2049 y cctes. del CCCN).

Desde otro punto de vista, es importante advertir que la declaración de certeza en los términos solicitados por el actor tendría como efecto que el órgano jurisdiccional asuma las facultades que por reglamento se otorgaron al administrador, como ser la de determinar qué gastos –más allá de los indicados expresamente en la cláusula en cuestión– no serán soportados por las unidades de planta baja. Todo lo cual excede los alcances de la acción judicial entablada por el actor.

La naturaleza del conflicto entre las partes se muestra en su real dimensión cuando se analiza el juicio ejecutivo ofrecido como prueba por el propio actor en su escrito de demanda. Se trata de los autos caratulados: *"Consorcio Torre Mirador Calle Muñecas N° 66 / 72 c/ Guini Bernardo Roberto s/ Cobro ejecutivo de expensas"* (Expte. n.° 6436/19) que tramitan ante el Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la VIª Nominación, expediente al cual es posible acceder libremente por el Portal web del SAE de este Poder Judicial. Allí, el consorcio reclama el cobro de expensas correspondientes a la unidad 1 del edificio. El Sr. Guini, al fundar planteos de inhabilidad de título y nulidad de la ejecución, invoca la exención del artículo 8 del reglamento. De hecho, en una prueba pericial

contable allí producida a instancia del ejecutado, el perito tuvo a su cargo la tarea de analizar la liquidación de expensas conforme lo dispuesto por el artículo 8 (Cfr. Sentencia del 08/09/2022). Estos antecedentes demuestran –a mayor abundamiento– la patente improcedencia (e ineficacia) de una acción meramente declarativa como la que en esta oportunidad se interpone para saldar el conflicto entre las partes en los términos solicitados por el actor.

En base lo señalado precedentemente, es posible concluir entonces que en el caso no existe un estado de incertidumbre referido a una relación jurídica susceptible de ser resuelto por medio de una acción meramente declarativa. Por tales motivos, al no verificarse el requisito indispensable para la procedencia de la acción entablada, se rechazará la demanda.

5. Costas. Si bien se rechaza la demanda entablada por la parte actora, entiendo que corresponde valorar el hecho que la demandada no se presentó a estar a derecho en este proceso. Es por ello que estimo conveniente imponer las costas por el orden causado (art. 61 inc. 1, CPCC).

Por ello:

RESUELVO:

I. NO HACER LUGAR a la acción meramente declarativa deducida por Bernardo Roberto Guini, DNI n.° 10.910.364, en contra del Consorcio de Propietarios Torre Mirador Muñecas 66-72.

II. COSTAS conforme lo considerado.

III. RESERVAR el pronunciamiento sobre honorarios para ulterior oportunidad.

HÁGASE SABER.

DR. SANTIAGO JOSÉ PERAL

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMÚN X° NOM.

Actuación firmada en fecha 20/02/2024

Certificado digital:
CN=PERAL Santiago Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20341863571

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