



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

En la Ciudad de Buenos Aires, capital de la República Argentina, a los días del mes de Junio del año dos mil veinticinco, reunidos en acuerdo los jueces de la Sala “J” de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: **“Andriani, Carmen c/ Consorcio de Propietarios Bolivia 117/19/21 s/ Modificación del Reglamento de Copropiedad” (EXPTE. N° 87.072/2.005)**, respecto de la sentencia dictada, el tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo, arrojó como resultado que el orden de votación debía realizarse de la siguiente manera: señora jueza de Cámara doctora Beatriz Alicia Verón, señor juez de Cámara doctor Maximiliano Luis Caia, y señora jueza de Cámara doctora Gabriela Mariel Scolarici.

A la cuestión propuesta, la Dra. Beatriz A. Verón dijo:

1.1.- Contra la sentencia definitiva dictada en la instancia de grado se alzan la parte actora, el consorcio y Bernardini, quienes expresan sus respectivos agravios que merecieron oportunas respuestas.

1.2.- En este proceso los accionantes, en su carácter de copropietarios de la U.F. N° 1 del edificio sito en la calle Bolivia N° 117/119/121 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, pretenden que se ordene la modificación del reglamento de



copropiedad, la repetición de ciertas expensas y servicios indebidamente cobrados, y una suma indemnizatoria en concepto de pérdida de chance de venta y de renta de su propiedad.

La sentencia cuestionada rechazó los reclamos formulados con imposición de costas, pero admitió en cambio parcialmente la pretensión instaurada por el reembolso de sumas pagadas en exceso, con costas en este caso al consorcio, difiriendo la regulación de los honorarios profesionales.

1.3.- La parte actora critica el fallo en crisis por considerar haber demostrado que “el reglamento de copropiedad atacado contiene clausula abusivas porque otorga a la Unidad Local un porcentual mayor que no se condice con la superficie del inmueble, y por ende le son aplicables los institutos legales y supra legales como son el abuso de derecho, la buena fe, el enriquecimiento sin causa, la equidad y la doctrina de los actos propios” (sic).

Aduce que el juez convirtió a esta causa que lleva más de 20 años en “un absurdo que escapa a la razón humana” (sic), califica a la sentencia apelada de parcial y arbitraria e invoca vulneración de garantías constitucionales, para lo que formula extensos agravios que paso a sintetizar en orden a un mejor tratamiento posterior.

Por lo pronto afirma haber agotado las medidas previas al proceso para alcanzar una solución (entre otros organismos, por ejemplo en “Rentas”) y que por tanto debió acudir a la jurisdicción





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

para lograr la admisión de sus legítimos reclamos conforme a derecho.

En lo medular sostiene haber demostrado el “error material de cálculo matemático” incurrido en el porcentual previsto por el reglamento de copropiedad, que (según explica) consistió en trasladar a éste una planilla “mal confeccionada” por personal de Rentas a los fines del pago de ABL, en vez de trasladar la planilla legal y correcta del plano del edificio en la que se determina claramente la superficie real de cada unidad funcional, criterio éste que considera adecuado para distribuir la proporción para el pago de expensas.

Cita en su resguardo el plano oportunamente elaborado por el ingeniero civil Jorge Ascanope y el informe pericial realizado por el profesional agrimensor desinsaculado en autos.

Pone de resalto lo previsto por el art. 8° del reglamento que la exceptúa del pago de ciertos conceptos de las expensas, y ataca lo dispuesto en su art. 2° ya que los porcentuales establecidos en realidad no surgen de la relación que guardan entre sí las distintas unidades con respecto a las superficies de cada una.

Rechaza no haber sido diligente al comprar por haber “aceptado los términos del reglamento” (niega procurar “sacar provecho” en este juicio a costa de sus vecinos), por tanto rechaza la aplicación al caso de la “doctrina de los propios actos”, encuadre que califica de contradictorio, sin sustento y *extra petita*.



Cita la previsión normativa del CCyCom. que determina que el pago de las expensas se define en función de la parte “individual” que equivale a la superficie “real”, que califica como la solución justa (cita arts. 2046 inc. “c”, 2049, 3° párr. CCyCom., y su relación con los arts. 9 y 10 del mismo cuerpo legal).

En otro orden cuestiona –sintéticamente- el rechazo decretado de los reclamos formulados por “pérdida de chance” de venta y de renta de su unidad funcional.

Por último, ataca el criterio aplicado por el juez de grado para condenarla en costas.

1.4.- El Consorcio, por su parte, ataca la condena dictada en su contra en cuanto admite la pretensión de reembolso a pesar de no haber sido formulada de manera clara y concreta, agrega que tampoco se probó el perjuicio alegado, y concluye que el juez procedió de manera *extra petita*, por lo que requiere su revocación.

1.5.- Finalmente Bernardini -en el mismo sentido- afirma que el reclamo que prosperó de la actora no fue precisado, acusa violación del principio de congruencia, y pone de resalto que como la U.F. N° 1 también se beneficia de servicios comunes no corresponde eximición de pago alguna.

1.6.- En el marco de las Acordadas 13/20 y 14/20, 16/20 y 25/20 de la CSJN, se dictó el llamamiento de autos, providencia del 15/5/2025 (fs. 4075) que se encuentra firme, quedando de esta manera los presentes en estado de dictar sentencia.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

2.1.- Adelanto que seguiré a los recurrentes en las alegaciones que sean conducentes para decidir este conflicto (C.S.J.N., Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272-225, entre otros) pues recuerdo que como todas las pruebas no tienen el mismo peso, me apoyaré en las que resulten apropiadas para resolver el caso (CSJN, Fallos: 274:113; 280:3201; 144:611), las que produzcan mayor convicción en concordancia con los demás elementos de mérito de la causa.

En otras palabras, se considerarán los hechos que Aragonese Alonso llama "jurídicamente relevantes" (*Proceso y Derecho Procesal*, Aguilar, Madrid, 1960, pág. 971, párrafo 1527), o "singularmente trascendentes" como los denomina Calamandrei ("La génesis lógica de la sentencia civil", en *Estudios sobre el proceso civil*, págs. 369 y ss.).

3.1.- En otro orden, respecto a la aplicación de la ley en el tiempo y por tanto la base jurídica aplicable al caso *sub examine*, se acudió a los principios y reglas establecidas en el Código de Vélez y la ley N° 13.512 vigentes al tiempo de la sanción del reglamento de copropiedad y compra del inmueble en cuestión, mientras que desde otra perspectiva también se consideró que las normas del nuevo régimen codificado pueden ser aplicadas a las



situaciones en desarrollo por resultar consecuencias de relaciones jurídicas preexistentes.

Este encuadre no ha sido objeto de cuestionamiento, y es el aplicable en atención a lo previsto por el art. 7 del CCyCom.

3.2.- En otro orden, también adelante, en el fallo atacado se ha practicado ya un meticulado y profundo desarrollo sobre el encuadre normativo aplicable, los principios que lo iluminan y los diferentes institutos o figuras jurídicas implicadas para conferir fundamento a la decisión arribada, en un caso sin duda complejo y con muchas aristas o factores a ponderar, decisión que -como anticipara- es atacada en cuanto a la ponderación de la cuantiosa prueba producida y por tanto mayormente me concentraré en dicho aspecto de la cuestión en debate.

4.1.- A los fines de determinar el sustento, validez o pertinencia de los cuestionamientos formulados en torno a la legalidad del “reglamento de copropiedad y administración” (que es la cuestión central de fondo), corresponde que me aboque ya mismo al análisis estricto o exegetico de sus propios terminos (ver fs. 11/24 vta., págs. 1336/1349 cfr. copia certificada del Colegio de Escribanos).

A través de su recta interpretación, tal como fueran redactadas sus disposiciones, será posible determinar la naturaleza y alcance de la voluntad consorcial allí plasmada, documentos que





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

en definitiva son su “base organizacional”, con fuerza contractual y normativa mixta, tarea ésta que me permitirá eventualmente detectar posibles inconsistencias, contradicciones, y/o la ilegalidad manifiesta que denuncia la parte actora.

4.2.- En dicha inteligencia comienzo por señalar que según su art. 1º, el edificio de la calle Bolivia 117/119/121 consta de sótano, planta baja, cinco pisos altos y azotea, un local negocio, once departamentos y vivienda para el portero, todas las unidades son de propiedad exclusiva y se especifican sus superficies cubiertas y porcentajes de participación en el valor del conjunto de los bienes comunes.

Precisamente respecto al local comercial (U.F. 1º de los actores) surge por lo pronto que cuenta con entradas independientes (alturas N° 119 y 121) y que tiene una “superficie cubierta” propia de 42,08 m2., una “superficie cubierta común” de 20,38 m2., lo que totalizan 62,46 m2. con un porcentual asignado del 12,3% (ver fs. 14).

Mediante el art. 2º (que como se verá, tiene una importancia crucial en autos), se acordó que “Las proporciones porcentuales preindicadas para cada una de las unidades del edificio, son consignadas en base a lo establecido por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, en el expediente C.F.H. dos mil cuatrocientos setenta y ocho/sesenta, siendo las proporciones indicadas definitivas y no podrán ser modificadas aún



en el caso de que se introdujeran mejoras por los propietarios en sus respectivas unidades y/o por mayores o menores precios que se obtuvieren en futuras operaciones de venta, surgiendo las proporciones indicadas de la relación que guardan entre sí las distintas unidades con respecto a las superficies de cada una” (sic) (ver fs. 16 vta.).

Más adelante, a través del art. 4° se previó que “El local de negocio será destinado a actividades comerciales, artísticas, escritorios u oficinas públicas o privadas, dentro de lo lícito y en cuanto no afectan la estabilidad y seguridad del inmueble y no se exponga a riesgos a los demás copropietarios...”, y según el art. 8° “... La unidad-local número uno, ubicada en la planta abaja queda exceptuada de participar en los gastos que el inmueble devengue por luz eléctrica del ascensor, pasillos y paliers y calefacción, por cuanto no goza de dichos servicios por tener entradas independientes desde la vía pública y no disponer de acceso directo desde la unidad al interior del inmueble, y no hacer uso de dichos servicios” (cfr. fs. 19 y vta.) (esto último habría de modificarse luego, ver subacápite siguiente).

Finalmente, a través de su art. 16° también se determinaron las mayorías necesarias para una eventual modificación de sus términos: “... Por el cómputo por la proporción, se resolverán los siguientes asuntos y con las mayorías que se indican: a) Mayoría no menor de dos tercios de votos: ... B) La modificación del





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

Reglamento de Copropiedad y Administración...” (sic) (fs. 22 vta./23).

4.3.- Ahora bien, cabe advertir que siete años después, en el año 1969 y en asamblea ordinaria convocada al efecto, se decidió modificar los arts. 4, 8 y 20 del reglamento, el que se otorgó a través de la escritura fechada el 29/12/1969 que recogió lo decidido en la reunión del 04/8/1969 según acta N° 22 (fs. 25/27, págs. 1332/1334 copia del Colegio de Escribanos), y tengo presente que la accionante lo desconoció en su escrito de demanda (ver fs. 68 vta. y 69 vta.).

En esta oportunidad primero se dejó constancia de los “inconvenientes que sufren los copropietarios con el funcionamiento de la índole del negocio que funciona en el local de la finca” (sic) (voto unánime), y luego se asentó que su dueño (el de por aquél entonces, antecesor de los aquí accionantes) “trataría de solucionar dicho problema a la mayor brevedad” (sic).

También se dejó constancia que “Luego de un cambio de ideas se resuelve modificar los mencionados artículos de la siguiente forma: Artículo 4°. El local negocio será destinado a actividades comerciales, escritorios u oficinas privadas dentro de lo lícito y en cuanto no afecten la tranquilidad, estabilidad y seguridad del inmueble y no se perjudique y exponga a riesgos a los demás copropietarios. No podrá destinarse dicho local para instalación de ningún comercio del ramo gastronómico como ser:



Carnicería, Verdulería, Pescadería, Almacén, Fiambrería, Rotisería ni Bar, Confiterías sus similares, etc.” (sic), es decir que se restringió el abanico de actividades comerciales posibles de desarrollar.

Asimismo, según el nuevo art. 8, se dispuso que “La unidad de local ubicada en planta baja, le corresponde abonar de acuerdo a su porcentual, todos los gastos sin excepción, que devenga el buen mantenimiento y conservación de la finca, como así también los gastos que se produzcan en concepto de electricidad, luces de pasillo y paliers, el abono por mantenimiento de ascensor y bombas, consumo de combustible para calefacción y agua caliente y cualquier otro gasto sin excepción”... (ver fs. 26 vta.).

Por último, también se dejó constancia que “A moción de los Asambleístas se resuelve, hacer protocolizar la presenta acta ante escribano público y luego sacar fotocopia de la misma y cada propietario, se compromete a adjuntarla con su título de propiedad y hacerlo conocer al posible comprador en caso de venta de su unidad”... (ver fs. 26 vta./27), sin que surja de la prueba producida en autos su cumplimiento -efectivo conocimiento- respecto de la accionante (ver también las citadas fs. 68 vta. y 69 vta.).

5.1.1.- Sentado todo lo expuesto hasta aquí, para abordar el análisis del caso seguiré el orden cronológico de los acontecimientos, perspectiva útil para establecer una línea causal o





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

fáctica coherente encaminada a esclarecer los hechos relevantes y los derechos eventualmente emergentes, de allí -entonces- que avanzaré con las actuaciones administrativas o extrajudiciales que tuvieron lugar con carácter previo al inicio de este proceso.

5.1.2.- En efecto, por lo pronto comienzo por observar que la actora efectivamente procuró arribar a una solución extrajudicial para dirimir el conflicto en ciería, y así también lo consideró el juez de grado en su sentencia apelada (cfr. pág. 53, acáp. 4.8 *in fine*), y de ello da cuenta la celebración de sendas reuniones asamblearias como por ejemplo la del 27/07/2004 que fue convocada precisamente para tratar la modificación del reglamento, también la del 19/08/2004 en la que inclusive se llegó a someter el tema a votación, se consignaron las unidades que votaron a favor y en contra, sin alcanzarse desde luego el porcentual necesario que recuerdo es de dos tercios (art. 16º, inc. “B”) (ver también las actas agregadas a fs. 1133/1139).

5.1.3.- Paralelamente en el plano temporal -aunque desde otro ángulo que juzgo coadyuvante- también se formuló un requerimiento a “Rentas” a través de la “Defensoría general del GCBA”, pero en este caso se orientaba a la impugnación del método de cálculo aplicado en la determinación de la tasa de ABL (planilla a fs. 1170) (cfr. pedido del 14/6/2002 de fs. 1168, pedidos previos del 24/02/03 de fs. 1149 y 14/4/2002 de fs. 1122), reclamo



que aunque difiera de lo aquí discutido reconoce una conexión mediata con el *thema decidendum*.

Transcribo en lo pertinente la citada nota presentada por Andriani en la que "... solicita vuestra intervención ya que mis derechos están siendo vulnerados en lo que respecta a la facturación abusiva y subarmónica de ABL / alumbrado barrido y limpieza (A.B.L.), porcentaje que es del 12,30% del total en un edificio de propiedad horizontal con frente a la calle Bolivia N° 1171, 119, 121, Capital, siendo mi unidad de una superficie menor a la mitad del resto de viviendas lo que ya denota contradicción desde la década del 60, dinerillos que algún arca oficial infiel fue a parar, mientras los que en realidad deberían desembolsar montos acorde a su vivienda en el lugar, por alguna razón misteriosa han pagado siempre menos y beneficiándose, ocasionando mi perjuicio y de anteriores propietarios, sin que organismos de control o autoridades oficiales de aplicación verificaran y corrigieran como tendría que haber sido (sic) (ver fs. 1168).

Agregó que "Por ende, el porcentaje fiscal fijado en esa época por Rentas, fue tomado como punto de referencia por Aguas Argentinas, trasladado a facturas que exceden lo que debería legalmente abonar. Quiero significar que pago bimestralmente una cifra exagerada... sumada a todos esos abusos también soy blanco de un cobro desprotegido en calidad de expensas del mencionado edificio, donde mis reclamos no son atendidos y por alguna





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

conveniencia o connivencia con la mayoría de copropietarios permiten esta situación, que me toca en lo económico, engorda bolsillos pícaros ajenos, ya que me encuentro pagando mensualmente gastos de difícil comprobación y servicios que no uso...” (sic).

Por su parte el organismo competente en respuesta emitió un informe fechado el 05/9/2002 por el que rechazó el requerimiento de “modificación por exceso”, dio cuenta que se había aplicado el método de cálculo de porcentuales vigente en dicha época denominado “Índice de Bondad” (que luego habría de caer en desuso), y concluyó que “En el caso que nos ocupa, no se advierten errores de cálculo ni de procedimiento” (sic).

También surge del mismo informe que “Los parámetros empleados fueron los que fija la reglamentación de la ley 13512 para esa época (Gaceta año 1958). Teniendo en cuenta dictámenes de la Dirección de Asuntos Jurídicos de la Procuración General y de la ex Dirección de Patrimonio Urbano, se llega a la conclusión que para modificar los porcentuales calculados según métodos anteriores hoy no utilizados, se debería presentar un nuevo plano de mensura y división de propiedad horizontal, adjuntando planilla del P.H. con los nuevos porcentuales, firmada por el profesional actuante y la conformidad de todo el consorcio. De otra forma no resultaría viable, ya que toda vez que se propicie la aplicación retroactiva de la corrección efectuada, lo que podría ser impugnada



por alterar derechos adquiridos con fundamento en el derecho de propiedad de raigambre constitucional. Otra vía sería la de acudir a la decisión judicial dictada mediante la sustanciación del debido proceso...” (sic) (ver fs. 1176 y vta.).

Luego, ante sendos requerimientos de revisión y rectificación del porcentual fiscal asignado, el temperamento adoptado fue confirmado por “inexistencia de error de cálculo y de procedimiento oportunamente aplicado” (05/11/2022, ver fs. 1221), mientras que a través de un posterior informe de la “Secretaría de Hacienda y Finanzas” del GCBA nuevamente se lo desestimó (15/01/2003, cfr. fs. 1283).

5.1.4.- A dicho largo derrotero debe también sumarse el procedimiento de mediación llevado a cabo según dan cuenta las diferentes actas labradas en las siguientes fechas: 02/6/05, 30/6/05, 28/7/05, 19/8/2005 (cfr. fs. 1/10).

5.1.5.- Del relato efectuado surge sin hesitación que se realizaron múltiples gestiones extrajudiciales que no lograron el resultado eficaz procurado, pero que revelan una expresión clara y sostenida de la voluntad de corregir la situación económico-jurídica suscitada, y de allí por tanto que luego de manera coherente se diera inicio a este proceso judicial.

Como resolviera oportunamente, considero que puede requerirse judicialmente la modificación del reglamento de copropiedad para evitar arbitrariedades, en caso que no resulte





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

posible obtener la modificación en asamblea, por ejemplo cuando se trata de reformas estatutarias como ocurre con la modificación el porcentual de participación en los gastos comunes del inmueble (esta Sala *in re* “Coppola, Liberta c/ Zuberbuhler, María s/ Modif. Reglamento”, Expte. N° 57.127/2008, del 10/8/2017; *idem*, CNCiv., Sala F, “López de Lucini, María c/ Cons. Guayaquil 200 s/ Sumario”, Recurso N° 86.645, del 16/9/91, con voto del Dr. Gustavo Bossert, entre muchos otros).

En sentido coincidente se ha decidido que por su naturaleza contractual, su modificación en principio debe hacerse por los mismos procedimientos que generaron su nacimiento, es decir por los copropietarios en asamblea y votada por las mayorías que en cada caso estipule la ley y el propio reglamento, encontrándose la vía judicial habilitada agotada dicha instancia asamblearia. De lo contrario, existiría un segmento destinado a reglar la convivencia en el régimen de propiedad horizontal que resultaría inmune a la justicia e impermeable al obrar caprichoso o de mala fe que causa un menoscabo concreto al derecho de propiedad (CNCiv., Sala M, “Vergez, Clelia Alicia Susana c/ Lauría, Graciela Elena s/ Modificación del reglamento de copropiedad”, Expte. N° 25.052/2019, del 24/10/2024, con primer voto de la Dra. Marisa Benavente).

5.1.6.- Sentado todo lo expuesto hasta aquí, llegados a este punto, no puedo dejar de señalar un aspecto que excede el



contenido estrictamente jurídico en debate del caso pero que lo atraviesa profundamente, me refiero al paso del tiempo...

Este proceso lleva más de veinte años, y aunque los motivos o factores que operaron resulten diversos y complejos, debe interpelarnos como operadores del sistema jurídico, pone en tensión el derecho de defensa y el principio de legalidad con el valor justicia en cuanto servicio que debe ser eficaz y oportuno, y en el que desde luego no se limita a la carga económica implicada (de por sí enorme), sino que también apareja el desgaste de los recursos humanos que conlleva para las partes y el propio sistema judicial en su conjunto.

6.1.- Sentado todo lo desarrollado hasta aquí, coincido ahora con el juez de grado en un aspecto central del debate: me refiero a que efectivamente se ha probado debidamente en autos la alegada “falta de correlación” entre la “superficie” de la unidad funcional de los demandantes y el “porcentaje” que el reglamento le asigna para el pago de expensas (art. 2º *in fine* del reglamento).

6.2.1.- Ello se desprende sin hesitación, por ejemplo, del plano de “mensura Particular y División por el Régimen de Propiedad Horizontal” aportado por la “Subsecretaría de Planeamiento” del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (ver fs. 1377/1380), el que -elaborado por el ingeniero civil Jorge Ascanope- se detallan las superficies cubiertas y no cubiertas





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

correspondientes a todas las unidades funcionales del edificio, y en el que a la unidad funcional N° 1 de los accionantes se le asigna 5,22% como porcentual de dominio (ver fs. 133 vta.).

6.2.2.- Párrafo aparte merece el hecho que según el propio Reglamento cuestionado, la unidad local número uno no goza de ciertos servicios comunes por tener entradas independientes desde la vía pública y no dispone de acceso directo desde la unidad al interior del inmueble (art. 8°, fs. 19 y vta.) (cfr. ilustrativas fotografías en pág. N° 20 de los agravios de la actora).

6.2.3.- También surge categóricamente del informe pericial realizado por el ingeniero agrimensor actuante (ver tenor de los informes agregados a fs. 1441/1444 y fs. 1499, este último por la escueta impugnación de fs. 1465), que -en lo pertinente- informó que resultan correctos los cálculos que surgen del citado “plano de mensura” (ver pto. N° 1 a fs. 1443), y agregó que según informe emitido por Aguas Argentina se adoptó el porcentual de 5,22 correspondiente a su proporción en el edificio (*idem*).

El profesional señaló también que para realizar una correcta distribución de gastos de expensas, se deben analizar todas las alternativas vinculadas a los servicios y quienes los usan y no copiar simplemente la planilla de Unidades Funcionales que figura en el plano de subdivisión (ver pto. N° 6 a fs. 1143 vta.), y estimó que los valores para las expensas correspondería al porcentual de dominio según aportó en “anexo A” de cada unidad, valorizada,



además de considerar el uso de los servicios, lo que -según concluye- generaría una nueva planilla de porcentuales para expensas (cfr. pto. N° 6 a fs. 1444).

6.2.4.- En la misma línea cabe citar el tenor de lo informado por la perito contadora interviniente (ver fs. 2073/4), quien -en lo pertinente- dio cuenta que tuvo a la vista constancias de un trámite ante “Aguas Argentinas” (N° 15083768 del 11/04/05) en el que se fijó el 5,22% de copropiedad para la unidad funcional de la accionante, y explicó que al tomar la planilla de superficies consignada en el plano del edificio, se obtiene un porcentual de 5.21% para la unidad funcional N° 1 (cfr. pto. N° 4, pág. N° 2).

6.2.5.- A partir de lo señalado se impone recordar que en esta clase de pleitos en los que se debaten cuestiones ajenas al ordinario conocimiento de los jueces, las pericias técnicas adquieren singular trascendencia, de modo que tanto los hechos comprobados por el experto como sus conclusiones deben ser aceptados por el sentenciante, salvo que se demuestre la falta de opinión fundante o de objetividad, para lo cual quien impugna debe acompañar la prueba del caso, pues ni el puro disenso, ni la opinión meramente subjetiva del impugnante, podrían ser razonablemente atendibles para poner en tela de juicio la eficacia del dictamen. Por el contrario, se requiere para eso demostrar fehacientemente que el criterio pericial se halla reñido con principios lógicos o máximas de experiencia, o que existen en el proceso elementos probatorios





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

de mayor eficacia para provocar la convicción acerca de la verdad de los hechos controvertidos (esta Sala *in re* “Consortio de propietarios Echeverría 5215 c/ Zaiatz, Eduardo s/ Ds. y Ps.”, Expte. N° 70.816/2019, del 25/02/2025; *idem*, “Bonvissuto, Carlos c/ Belcram S.A. y otros s/ Ds. y Ps.”, Expte. N° 43.152/2007, del 30/9/2024, entre muchos; Devis Echandía, Hernando, *Compendio de la Prueba Judicial*, Rubinzal, 2000, t. II, p. 112 y ss.).

6.3.- Ahora bien, sobre esta cuestión medular la actora afirma que se debió a un “error material de cálculo matemático” (sic) porque se “trasladó” al Reglamento una planilla equivocada (la confeccionada por personal de Rentas para el pago de ABL), y afirma que en rigor debió “trasladarse” la planilla legal y correcta que es la del plano del edificio que determina la superficie real de cada unidad funcional.

6.4.- No coincido con la apelante en que allí anide un error, el que -además- apoyado sin más en la “matemática” de la controversia (con su atractiva objetividad y sólo aparente neutralidad) alcance *per se* para fundamentar su demanda.

La cuestión es más compleja, abarca a otros factores implicados, por lo que la solución del caso debe encontrarse en una lectura más amplia del derecho aplicable y de las circunstancias particulares del caso, que radica en determinar si a través de la cuestionada disposición reglamentaria se traspasó el legítimo radio de disponibilidad con el que contaban los otorgantes del



reglamento (art. 1197 CC, actual 958 CCyCom.), autonomía de la voluntad operativa pero que debe superar el riguroso escrutinio propio de los derechos reales, materia de derecho privado en la que incide especialmente el “orden público” (Gurfunkel de Wendy, Lilian, págs. 111/116; Kiper, Claudio, *Tratado de Derechos Reales*, Rubinza Culzoni, t. I, págs. 3/10).

En este sentido y como ha decidido oportunamente este mismo Tribunal, la modificación judicial del reglamento de copropiedad –procedente para evitar arbitrariedades– la superficie de una unidad no es el único y exclusivo factor a tener en cuenta para fijar en el reglamento los porcentuales de los distintos departamentos que componen el edificio. Para la fijación de los porcentuales también pueden computarse otros elementos de juicio como puede ser la mayor o menor comodidad, o vista, o lo moderno de su construcción, o el hecho de verse favorecida una unidad determinada con servicios centrales y/o comodidades de las que otras no disponen, o bien cualquier otra razón librada al acuerdo entre las partes, tal como lo indica el texto de la ley N° 13.512 (mi voto *in re* “Coppola, Liberta c/ Zuberbuhler, María s/ Modif. Reglamento”, Expte. N° 57.127/2008, del 10/8/2017; ídem CNCiv. Sala “E”, “Luraschi, Diego c/ Cons. Prop. Anasagasti 2062/64 s/ Modif. Reglamento”, Rec. N° E495229, 12/02/2.008; Sala “K”, “Tassano, Oscar c/ Cons. Prop. Luis Agote 2387/91 s/ Ordinario, Rec. N° 80.887, 21/11/90).





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

6.5.- En efecto, la unidad funcional N° 1 de los actores tiene características singulares que la diferencian de todas las restantes, su función y destino son otros, aquí no estamos ante un departamento más dentro del edificio sino un local comercial con acceso independiente desde la calle, cuyo funcionamiento (recuerdo) ha suscitado viejas contiendas entre los vecinos del consorcio (cfr. escritura del 29/12/1969 que recogió el acta labrada el N° 22, cfr. *ut supra* acáp. N° 4.3).

No se trata de invalidar el principio de “proporcionalidad” erigido en base a una operación aritmética, sino en todo caso de aplicar la necesaria “modulación” al caso para poder captar la heterogénea riqueza de factores implicados y atender la singularidad que presenta el único local comercial del edificio, que por su carácter, ubicación y modalidad de uso -insisto- no puede ser tratado como una unidad más.

6.6.- En el caso de autos no se trató de un mero “error de transcripción” de los otorgantes del reglamento, por el contrario los categóricos términos utilizados resultan expresivos de una (primera) decisión de fijar las proporciones porcentuales para las unidades del edificio de conformidad con la “consignación” ya establecida por parte de la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (efectivamente, para otros fines).

La primera parte del art. 2° por su redacción y contenido excluye toda posibilidad de que se haya incurrido en un simple



desliz, omisión o error técnico de transcripción, representa una opción deliberada asumida por los otorgantes del reglamento en el marco de la citada autonomía de la voluntad emergente de los arts. 5/6, 9 y ccds. de la Ley N° 13.512.

La remisión expresa al criterio adoptado por el organismo fiscal para la determinación de la tasa de ABL demuestra que en ese momento los constituyentes optaron conscientemente por ese parámetro como base para la distribución de cargas comunes; y más aún, profundizaron en esa línea al determinar seguidamente que tales proporciones son “definitivas” y que “no podrán ser modificadas” ... criterio consorcial que -como bien razona el juez de grado- quizá no fue el mejor ni el más adecuado, pero que igualmente -para determinar su cuestionada legalidad- debe analizarse a la luz de las normas de orden público, de la moral y buenas costumbres aplicables entre vecinos (art. 960 del CCCN).

6.7.- De cualquier manera y por lo que explicaré seguidamente, la solución del caso no transita por dicho carril.

En efecto, en un giro “copernicano” la misma norma (art. 2°) rompe de inmediato toda coherencia interna al establecer seguidamente que las “proporciones indicadas” deben surgir “de la relación que guardan entre sí las distintas unidades con respecto a las superficies de cada una” (sic) (ver fs. 16 vta.) ...

Lo apuntado pone de manifiesto claramente una flagrante y notable inconsistencia reglamentaria, determina dos criterios





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

incompatibles entre sí y sin establecer una jerarquía o condición de preferencia, es decir que al resultar imposible su aplicación conjunta, ante la falta de acuerdo entre las partes involucradas, fundamenta la presente intervención judicial.

No se trata de una mera imperfección formal sino de una incoherencia estructural de la cláusula al oscilar entre dos fuentes de legitimidad contradictorias: la determinación externa administrativa (criterio fiscal) y el parámetro interno geométrico (criterio de superficie), dos fundamentos diferentes y mutuamente excluyentes que ha alentado en autos a que cada litigante realice lecturas parciales del reglamento según conveniencia, por tanto equivocadas.

El notorio conflicto hermenéutico impide dotar al artículo 2° de un sentido claro, coherente y normativamente operativo en el marco de una cláusula destinada a regir la distribución de las cargas económicas entre copropietarios, genera confusión e inseguridad incompatible con el principio de buena fe contractual (art. 1198 CC, arts. 7, 729 y ccds. CCyCom.), y con los postulados de certeza y estabilidad que deben regir en esta materia propia de los derechos reales.

6.8.- En efecto, la inmutabilidad de los porcentajes prevista en el reglamento choca con la proporción que también exige el mismo reglamento (cfr. acáps. N° 4.2 y 6.2).



En este marco cabe considerar que el principio de igualdad ante la ley y la prohibición de enriquecimiento sin causa resultan aplicables en el régimen de propiedad horizontal, la unidad funcional de los accionantes contribuye económicamente con una carga manifiestamente desproporcionada, no responde a un parámetro justo ni compatible con su realidad fáctica ni funcional, de allí que su mantenimiento en los términos actuales genera una situación de desequilibrio que contraría el principio de justicia conmutativa que debe presidir la convivencia consorcial (art. 16 CN, arts. 16, 953, 499 del CC, arts. 1, 240, 1794 del CCyCom.).

Diré asimismo que no puede soslayarse que el criterio de determinar las expensas por el valor de la unidad era el que consagraba -al menos en su letra- la ley N° 13.512, mientras que según el actual art. 2046 CCyCom. el pago de las expensas debe realizarse “en la proporción de su parte indivisa” (inc. “c”) y el art. 2056 del mismo cuerpo legal prevé -en definitiva- que el reglamento debe contener la “determinación en la proporción en el pago de las expensas comunes” (inc. “g”), lo que se entiende como la autorización implícita a convenir un criterio distinto, como cuando el valor de la unidad no está de acuerdo con su proporción a las partes indivisas (cfr. Cossari, Nelson, *Código Civil y Comercial* de la Nación, La Ley, 2019, t. IX, pág. 913; CNCiv., Sala G, “H., S. E. y otros c/ Cons. De Prop. Azcuánaga s/ Modificación del Reglamento de Copropiedad”, Expte. N° N° CIV





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

71055/2007, del 29/8/2022, con primer voto del Dr. Carlos Carranza Casares).

7.1.- En atención a todo lo desarrollado considero que en autos el control judicial sobre la pretensión modificatoria del reglamento, no debe ser ejercido desde la óptica de la nulidad estructural del reglamento sino desde su función o razonabilidad práctica y operatividad, lo que me persuade en definitiva a proponer hacer lugar parcialmente a la demanda entablada en este aspecto de la controversia, y disponer que a partir de la notificación de la presente sentencia el porcentaje contributivo asignado a la U.F. N° 1 sea reducido de manera transitoria al 5,22%, tal como surge de los planos de mensura y de los informes técnicos de autos.

7.2.- En efecto, el tenor del confuso y contradictorio reglamento autoriza a que la presente decisión se adopte con efectos exclusivamente prospectivos -es decir *ex nunc*- por lo que no alcanzará a las liquidaciones efectuadas con anterioridad a la presente, las que se consideran consolidadas y no susceptibles de revisión ni repetición por razones de seguridad jurídica y en respeto a los principios de estabilidad de las relaciones consorciales (además de lo que resultará objeto de análisis y decisión en el acápite N° 8).

7.3.- En cuanto a la diferencia porcentual que se genera por la referida reducción transitoria del coeficiente asignado a la



unidad funcional de los accionantes, si bien la misma no altera la vigencia formal del reglamento en su conjunto, requiere una medida de cobertura práctica mientras se decide la redistribución definitiva, disponiéndose el cumplimiento de una obligación de hacer consistente en la celebración de una asamblea.

En efecto, a los fines señalados el consorcio deberá llevar adelante una asamblea dentro del plazo de noventa (90) días, con el objeto de revisar y, en su caso, adecuar los porcentajes asignados a las unidades funcionales en orden a restablecer el equilibrio del 100% que requiere el régimen de propiedad horizontal, lo que será objeto de control en la etapa de ejecución de sentencia a fin de verificar su conformidad con los criterios aquí establecidos.

Hasta tanto ello ocurra -y como medida excepcional- el consorcio cubrirá transitoriamente la diferencia porcentual mediante mecanismos internos de financiación como ajustes proporcionales o contribuciones complementarias, sin que ello implique -insisto- modificación permanente ni afectación definitiva de derechos individuales.

Esta solución procura restablecer el equilibrio contributivo de manera razonable, coherente con la función judicial correctiva pero respetuosa de la autonomía consorcial, propiciando una respuesta adaptada a la singularidad funcional de la unidad en cuestión sin imponer modificaciones irreversibles desde la jurisdicción.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

7.4.- Por último, en lo concerniente a las costas causídicas, en atención a la peculiaridad que presenta el asunto, la complejidad de las cuestiones debatidas, los diversos factores involucrados y lo finalmente decidido, propongo que en este caso sean afrontadas por su orden (art. 68, 2° párrafo CPCCN).

8.1.- Me abocaré ahora al análisis del reclamo orientado a la restitución de las sumas pagadas en exceso por gastos por el período comprendido entre Agosto de 2001 y diciembre de 2003.

8.2.- En este caso el juez de grado admitió su procedencia y ordenó que se practicara la correspondiente liquidación de las diferencias correspondientes a cada suma pagada en ese período más sus respectivos intereses hasta el efectivo pago, con costas al Consorcio (acáp. N° 10.3, pág. N° 73).

8.3.- El Consorcio y Bernardini atacan la procedencia misma de esta pretensión toda vez que no fue formulada de manera clara y concreta, además porque que no se probó el perjuicio alegado, considerándose que el juez actuó *extra petita* y por tanto en violación del principio de congruencia.

8.4.- Al respecto y por las razones que paso a desarrollar, propondré revocar lo decidido en la instancia de grado.

En efecto, por lo pronto advierto de la atenta lectura del escrito de demanda agregada a fs. 68/75, que lo tocante con esta pretensión apenas se desprende de la mencionado dentro del marco



conformante de su “objeto” (ver acáp. N° I a fs. 68 vta.) que luego se reitera a fs. 71, pero sin llegar en momento alguno a precisarse ni a desarrollarse debidamente, incumpliendo la carga que impone el art. 330 en sus incisos 3° y 4° del CPCCN (Fenochietto, Carlos E., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, Astrea, t. 2, págs. 307/323; Kielmanovich, Jorge L., *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado y Anotado*, Abeledo Perrot, págs. 672 y ss.).

8.5.- Asimismo bien apuntan los apelantes que no se demostró en autos el perjuicio alegado, extremo que surge verbigracia de la prueba pericial contable producida: al ser inquirida la profesional actuante respecto al “Monto de las expensas abonadas por la actora desde el 31/07/01 hasta el mes de septiembre de 2005”, informó primero que no se le exhibió la documentación para poder dar respuesta (cfr. pto. N° 3, pág. N° 1 *in fine*), y luego señalar que dar cuenta de la imposibilidad de calcular las diferencias requeridas por la actora en concepto de pagos en exceso por expensas (ver pto. N° 7, pág. N° 2).

8.6.- Por lo demás, desde el plano sustantivo robustece esta solución lo ya analizado y decidido (ver acáp. N° 6).

8.7.- Propongo -en suma- hacer lugar a las quejas formuladas y revocar lo decidido en este aspecto, con costas a la parte actora vencida (art. 68 del rito).





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

9.1.- Respecto a la pretensión indemnizatoria también formulada con basamento en la pérdida de chance de venta y de alquiler de la unidad funcional, cabe desestimar la queja formulada.

9.2.- En efecto, por lo pronto recuerdo que este particular nocimiento nos introduce en la interesante y compleja tarea de discriminar los daños “ciertos” de los meramente “hipotéticos” o “conjeturales”, y estos últimos se presentan como una posibilidad muy genérica y vaga que por tanto no resultan indemnizables (esta Sala *in re* “Tocco, Pablo c/ Garay 4220 Construcciones SRL s/ Ds. y Ps.”, Expte. N° 94.960/2012, del 10/6/2019, con primer voto de la Dra. Gabriela Sclarici), tarea que puede tornarse “sombria” o “borrosa” (Mayo, Jorge, “La pérdida de chance como daño patrimonial. La frustración como daño cierto”, en “Chances”, Revista de Derecho de Daños, 2008 - 1, pág. 168; Tanzi, Silvia, “La reparabilidad de la pérdida de la chance”, en La responsabilidad, Abeledo, Bs. As., 1995, pág. 330, entre otros).

Por otra parte, el tópico también se enlaza desde luego con la causalidad jurídica y -consecuentemente- con la necesaria referencia a los arts. 1725/1828 del CCyCom. y el perfil que define en su especificidad en el art. 1738 del CCyCom., marco éste de contenido más ancho que sus antecesores arts. 520, 521 y 901 y ccds. del Código de Vélez (esta Sala *in re* “Silva, Beatriz Felicidad y otro c/ La Primera de Grand Bourg S.A. y otro s/ Ds. y Ps.”,



Expte. N° 36.211/2010, del 30/8/2021; Ubiría, Fernando, Derecho de daños en el Código Civil y Comercial de la Nación, Abeledo Perrot, 2015, págs. 126/7 y 135/159).

9.3.- Por lo pronto observo que en el escrito de demanda tampoco se explicitan debidamente los hechos y el derecho en que se funda esta pretensión (ver “hechos” a fs. 68 vta./71 y ofrecimiento de prueba a fs. 72/74), limitándose en todo caso la actora a acusar obstrucción por parte del Consorcio en los años 2001/2003 para que pudiera vender o alquilar su propiedad, sin aportar los elementos probatorios necesarios en orden a considerar seriamente la admisibilidad de esta partida (art. 377 del CPCCN, arts. 1736 y 1744 CCyCom.).

9.4.- Bien ha decidido el juez de grado que en su absolución de posiciones la Sra. Carmen Andriani (ver fs. 1108/1109) relató que los primeros cuatro meses tras la adquisición de su local los dedicaron a su arreglo (posición N° 5), relató que la primera habilitación fue para kiosco, venta de bebidas y helados, y que en 2003 la amplió para bar, casa de lunch, whiskería y cervecería, pero que luego en concreto la usaba sólo para kiosco, venta de sándwiches y bebidas en general (N° 4, fs. 1108 vta.), lo que revela que no promedio interrupción de la actividad comercial.

No se ha dado cuenta de alguna afectación en la continuidad de la explotación ni la frustración de alguna





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

oportunidad negocial que puedan considerarse atribuibles a su contraparte.

9.5.- Propongo entonces el rechazo de esta pretensión con costas a la vencida (art. 68 del rito).

10.- En virtud de todo lo desarrollado doy mi voto para:

a) Respecto a la pretensión de modificación de reglamento de copropiedad, recibir parcialmente la queja de la actora y admitir la demanda entablada con el alcance desarrollado en el acáp. N° 7, con costas que se imponen por su orden (art. 68, 2° párr. CPCCN);

b) En cuanto a la pretensión de restitución de sumas pagadas en exceso, admitir las quejas formuladas por el Consorcio y Bernardini y revocar lo decidido en la instancia de grado, con costas a cargo de la actora (art. 68 del rito);

c) Finalmente, sobre la indemnización en concepto de pérdida de chance de venta y locación, rechazar la queja formulada y por tanto confirmar el temperamento ya adoptado, con costas (art. 68 del rito).

d) Diferir la regulación de honorarios profesionales.

El Dr. Maximiliano L. Caia y la Dra. Gabriela M. Scolarici adhieren al voto precedente.

Con lo que terminó el acto, firmando las Sres. vocales en los términos de las Acordadas 12/20, 31/20 CSJN.



Buenos Aires, de Junio de 2025.

Y VISTOS:

Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcrito el Tribunal RESUELVE:

a) Respecto a la pretensión de modificación de reglamento de copropiedad, recibir parcialmente la queja de la actora y admitir la demanda entablada con el alcance desarrollado en el acáp. N° 7, con costas que se imponen por su orden (art. 68, 2° párr. CPCCN);

b) En cuanto a la pretensión de restitución de sumas pagadas en exceso, admitir las quejas formuladas por el Consorcio y Bernardini y revocar lo decidido en la instancia de grado, con costas a cargo de la actora (art. 68 del rito);

c) Finalmente, sobre la indemnización en concepto de pérdida de chance de venta y locación, rechazar la queja formulada y por tanto confirmar el temperamento ya adoptado, con costas (art. 68 del rito).

d) Diferir la regulación de honorarios profesionales.

Regístrese, notifíquese a las partes por Secretaría, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/13 art. 4°) y devuélvase.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

Fdo. Dres. Beatriz A. Verón, Maximiliano L. Caia y
Gabriela M. Sclarici.

Fecha de firma: 19/06/2025

Alta en sistema: 23/06/2025

Firmado por: BEATRIZ ALICIA VERON, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: GABRIELA MARIEL SCOLARICI, JUEZ DE CAMARA

Firmado por: MAXIMILIANO LUIS CAIA, JUEZ DE CAMARA



#13037715#460632076#20250619085928338