



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

Expte N° 35.743/2015 “CONS. DE PROP. LA PAMPA 5980 c/ DUCATTI, Marcos Roberto s/ Cumplimiento de reglamento de copropiedad”. Juzgado N° 105.-

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los días del mes de febrero de dos mil veinte, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de la Apelaciones en lo Civil, Sala “D”, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados “**CONS. DE PROP. LA PAMPA 5980 c/ DUCATTI, Marcos Roberto s/ Cumplimiento de reglamento de copropiedad**”, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Patricia Barbieri, Liliana E. Abreut de Begher y Víctor Fernando Liberman.

A la cuestión propuesta la doctora Patricia Barbieri, dijo:

I) El pronunciamiento

La sentencia dictada en primera instancia obrante a fs. 173/81 admitió la demanda deducida por el Consorcio de Propietarios La Pampa 5980 contra Marcos Roberto Ducatti a quien condenó a demoler las construcciones antirreglamentarias existentes en el piso 10° de la Unidad Funcional 28 ubicada en el edificio de la calle La Pampa 5980 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, bajo apercibimiento de imponer al demandado una multa de \$500 diarios en concepto de astreintes por el incumplimiento.



II) Breve reseña del caso.

a) Demandó el consorcio actor la condena al accionado titular registral del bien, a demoler la obra efectuada en el piso 10° de la Unidad Funcional 28 ubicada en el edificio de la calle La Pampa 5980 de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, como así también la construcción detectada con motivo del informe técnico realizado en los autos conexos seguido contra las mismas partes sobre interdicto, en tanto ambas violan el reglamento de copropiedad.

b) El demandado se presentó contestando demanda y sosteniendo que en 2011 adquirió la propiedad identificada como unidad funcional 28 y varias semanas después de su compra tomó conocimiento que en el piso 10° el sector que era utilizado como dormitorio y que tenía salida a una azotea, no figuraba construido en los planos del inmueble. Además recaló que confiado en no hallarse en situación de provocar problemas al consorcio, decidió techar la azotea con una estructura de mampostería y losa liviana durante los meses de abril y mayo de 2015, pues ese espacio modificado le era de mayor utilidad. Reconoció no haber consultado al consorcio por desconocimiento de las normas vigentes más sí haber hecho averiguaciones con profesionales idóneos que lo asistieron. Agregó que en definitiva la modificación efectuada por él no afecta ni altera el destino de la unidad. Rechazó que deba demoler lo construido recalando que parte de la obra fue realizada por el dueño anterior y ya existía al momento de su adquisición, por lo que entiende que el consorcio permitió al anterior propietario realizar la modificación (entre los años 2010/2011) sin haberse opuesto en ningún momento.

c) El sentenciante, con fundamento en lo dispuesto en la ley 13.512 condenó al demandado a demoler o desarmar las





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

construcciones en cuestión, tanto la que se encontraba con anterioridad a su adquisición como la nueva efectuada en la azotea en tanto consideró probada la situación antirreglamentaria, reponiendo el inmueble al estado anterior de conformidad a los planos existentes y reglamento de copropiedad del consorcio.

III) Apelación y agravios.

El fallo fue apelado por la parte actora a fs. 185 y por el demandado a fs. 183, siendo concedido solo éste último a fs. 184 y declarado extemporáneo el de la parte accionante.

Ducatti presenta sus quejas a fs. 192/8 cuyo traslado fue contestado a fs. 200/202 pidiendo la deserción del recurso. Se agravia de la decisión del sentenciante en tanto le ordena no solo demoler la obra iniciada por el recurrente sino también la efectuada por el anterior propietario, lo que entiende es equivocado. Reitera que nunca se alteró el destino de la unidad dado que sigue tratándose de una vivienda no habiéndose introducido nuevos usos que no estén previstos en el mentado reglamento. También alega que ofreció a los actores hacerse cargo de los gastos que demande la regularización administrativa de planos de obra civil, planos de mensura de propiedad horizontal en ocasión en que en primera instancia se convocara a una audiencia de conciliación, propuesta que no fue aceptada por la contraria, pese a que durante mucho tiempo convalidó mediante la pasividad (o consentimiento tácito) la modificación realizada por el anterior dueño, provocando ahora una situación de perjuicio económico al recurrente. Pide se revoque la sentencia y se desestime la demanda y subsidiariamente en el caso que no se haga lugar a su petición, cuestiona la imposición de costas lo que respecta a la condena a demoler la obra que se hallaba con anterioridad a su



adquisición a la que el consorcio nunca se opuso y optó por el silencio y la inacción por un largo tiempo.

IV) La Solución. La insuficiencia recursiva del recurrente.

a) El artículo 265 del CPCC dispone que el escrito de expresión de agravios debe contener la crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas. "*Crítica concreta se refiere a la precisión de la impugnación, señalándose el agravio, lo de razonada alude a los fundamentos, bases y substanciaciones del recurso. Razonamiento coherente que demuestre, a la vez, el desacierto de los conceptos contenidos en la sentencia que se impugna*" (conf. esta Sala *in re* "Micromar S.A. de Transportes c MCBA" del 12-09-79, ED 86-442).

Se trata de un acto de impugnación destinado específicamente a criticar la sentencia recurrida para demostrar su injusticia. Pero si el recurrente no realiza una evaluación o crítica de las consideraciones que formula el anterior sentenciante, sino que expresa un simple disenso con lo decidido con argumentos que no intentan rebatir los fundamentos tenidos en mira para decidir la cuestión, la expresión de agravios no reúne los requisitos establecidos por la citada norma legal (CNCiv., Sala H, 13-02-06, "*Pasolli, Jorge c/ Camargo, Roberto S. y otro*", La Ley Online) y debe declararse desierta.

Esta Sala ha mantenido como norte un criterio de amplitud en cuanto a la consideración de los agravios (v.gr., *in re* "Cons. Prop. Bulnes 1971 c Romano, Miguel" y su acumulado Balbiani de Talley, Martha L. c/ Cons. de Propietarios Bulnes 1971" del 28-09-06; "Ledesma, Carlos Adrián c/ Manzanelli, José Luis y otros" del 22-02-07, entre muchos otros) para salvaguardar debidamente el derecho de defensa de los justiciables (art. 18 CN). Pero el recurrente debe poner de manifiesto los errores de hecho o de derecho, que contenga la





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

sentencia; y la impugnación que se intente contra ella debe hacerse de modo tal que rebata todos los fundamentos esenciales que le sirven de apoyo. Debe, pues, cumplir la imperativa disposición del artículo 265 del CPCC.

Reitero que no constituye una verdadera expresión de agravios el escrito que sólo contiene afirmaciones dogmáticas sin una verdadera crítica de la sentencia en recurso, toda vez que la expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido y, para que cumpla su finalidad, debe constituir una exposición jurídica que contenga el análisis serio, razonado y crítico de la sentencia apelada para demostrar que es errónea, injusta o contraria a derecho (CNCiv., Sala B, 14-08-02, “Quintas González, Ramón c Banco de la Ciudad de Buenos Aires”, LL 2003-B-57).

Deben precisarse así, punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y demás deficiencias que se le atribuyen al fallo, especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones. Es decir que deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebran la decisión del "A Quo", a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento, no reuniendo las objeciones genéricas y las impugnaciones de orden general los requisitos mínimos indispensables para mantener la apelación (CNCiv., Sala A, 14-02-80, LL 1980-D-180; ídem Sala B, 13-06-78, LL 1978-C-76, entre otros).

b) En el caso, en el escrito presentado por la parte demandada no ha cuestionado los argumentos centrales del fallo sino que se limita a realizar una síntesis del caso y al momento de expresar sus verdaderas quejas solo insiste con su descontento por la condena de demolición o desarme.

Nótese que incluso reconoce -y a esta altura no está en discusión- que jamás solicitó la aprobación de los consorcistas para la modificación de la unidad tal como lo exige el reglamento de



copropiedad, pero no solo admite eso, sino que tampoco realizó los trámites exigidos por la comuna de la Ciudad, circunstancia por demás llamativa en tanto en la contestación de demanda admite haber hecho consultas con profesionales idóneos antes de lanzarse a realizar la nueva obra.

Tampoco se entiende cómo afirma que la obra realizada no ha provocado modificaciones ni alteraciones para el edificio, en tanto de la pericia civil realizada (v.fs. 123/6) no surge que se haya consultado a la Ingeniera Mónica Picollo -en ultima ratio- si dicha circunstancia es afirmativa. Por el contrario, la experta es contundente en aseverar las irregularidades que presentan las dos obras o modificaciones constatadas en la unidad funcional del demandado, reafirmando textualmente que “...**las construcciones actuales en el piso 10° de la UF N° 28 NO coinciden con el plano de mensura del edificio, ni con lo estipulado en el Reglamento de Copropiedad consorcial...**” y además afirmó que las obras “...**modifican el porcentual asignado de las distintas unidades funcionales del consorcio actor por cuanto las superficies descubiertas de construcción original, pasaron en la actualidad a ser superficies cubiertas...**” (sic). Y a mayor abundamiento de fs. 33 vta. del expediente sobre Interdicto la arquitecta allí citada confirmó que la modificación efectuada cambia la fachada del edificio por lo que es sumamente subjetiva la idea del demandado de que dichas obras no han provocado alteraciones a los consorcistas.

Con respecto a la “pasividad” del consorcio en reclamar la demolición de la obra efectuada por el anterior propietario señalada por el demandado en sus quejas, he de destacar que de las pruebas colectadas se observa que el consorcio tomó conocimiento de ésta alteración de la superficie (en la que hoy se encuentra un dormitorio) en el marco de la prueba pericial efectuada en el interdicto que tengo a la vista (v.fs.23/5 y ver fs. 28 de las presentes actuaciones) y por ello





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

fue recién incluida en la presente demanda ordinaria. Y por si queda alguna duda, el demandado tampoco acreditó fehacientemente que el consorcio tenía conocimiento de tales modificaciones y se mantuvo en silencio como lo señala en largos párrafos de sus agravios.

Por lo demás, es suficientemente clara la sentencia cuando condena al accionado a demoler las construcciones clandestinas que se encuentran en colisión tanto con los planos de la unidad funcional como con las normas del reglamento de propiedad del edificio, por lo que nada habré de decir, desestimando la queja en análisis.

Con respecto a las costas, su carácter de perdidoso no puede verse en el caso alterado por haber adquirido una propiedad con construcciones antirreglamentarias, pues en el mejor de los casos, su negligencia no alcanza para verse eximido de responsabilidad por lo que no habré más que confirmar lo decidido lo decidido en la instancia anterior.

Concluyo entonces que corresponde, desestimar el recurso de apelación intentado por el demandado Ducatti, con costas de esta instancia al vencido (art. 68 del CPCCN).-

VII) Conclusión

Por todo ello y si mi opinión fuera compartida por mis distinguidos colegas propicio al Acuerdo: **1)** Desestimar las quejas interpuestas por la parte demandada y confirmar la sentencia recurrida; **2)** Imponer las costas de esta instancia al vencido (art. 68 del CPCC); **3)** Diferir la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto se fijen en la instancia anterior.-

Así mi voto.



Los señores jueces de Cámara doctores Liliana E. Abreut de Begher y Víctor Fernando Liberman, por análogas razones a las aducidas por la señora juez de Cámara doctora Patricia Barbieri, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta.

Con lo que terminó el acto. PATRICIA BARBIERI- LILIANA E. ABREUT DE BEGHER –VÍCTOR FERNANDO LIBERMAN –

Este Acuerdo obra en las páginas n° n° del Libro de Acuerdos de la Sala “D”, de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.

Buenos Aires, de febrero de 2020.

Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: **1)** Desestimar las quejas interpuestas por la parte demandada y confirmar la sentencia recurrida; **2)** imponer las costas de esta instancia al vencido; **3)** diferir la regulación de los honorarios de los profesionales intervinientes hasta tanto se fijen en la instancia anterior.-

Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA D

Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional.
Notifíquese por Secretaría y devuélvase.-

Patricia Barbieri

10

Liliana E. Abreut de Begher

12

Víctor Fernando Liberman

11

