

Incumplimiento Del Reglamento De Copropiedad Alquiler Temporario Fines Turísticos Ejercicio Abusivo Del Derecho Restricciones Al Dominio

JURISPRUDENCIA

Incumplimiento del reglamento de copropiedad. Alquiler temporario.

Fines turísticos. Ejercicio abusivo del derecho. Restricciones al dominio Se confirma la sentencia que hizo lugar a la demanda por incumplimiento del Reglamento de Copropiedad e impuso a la parte un plazo de diez días para cesar en el ofrecimiento y contratación de la unidad funcional bajo el régimen de locación temporaria con destino turístico, al concluirse que se trataba de una actividad comercial no permitida por el estatuto consorcial, que tal restricción era legítima, y que no resultaba ser un ejercicio abusivo de derecho.

En Buenos Aires, Capital de la República Argentina a los 14 días del mes de noviembre de dos mil dieciocho, reunidos en Acuerdo los señores jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala "D», para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: "CONSORCIO PROPIETARIOS FRENCH 3044/48 C/ DROEVEN PAMELA CAROLINA 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 debió efectuarse en el siguiente orden: señores jueces de Cámara doctores Liliana E. Abreut de Begher y el doctor Víctor Fernando Liberman. La doctora Patricia Barbieri no interviene por hallarse en uso de licencia.- A las cuestiones propuestas la doctora Liliana E. Abreut de Begher dijo: I- Vienen los autos a este Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia de fs.108/113 que hizo lugar a la demanda por incumplimiento del Reglamento de Copropiedad, e impuso un plazo de 10 días para cesar en el ofrecimiento y contratación de su unidad funcional n.º., ubicada en el piso . dpto. A, bajo el régimen de locación temporaria con destino turístico, bajo apercibimiento de imponerle una multa por cada día de incumplimiento, desde su acreditación en el expediente. A fs.126 expresa agravios la accionada y pide que se revoque el decisorio de grado, con costas. Postula que el alquiler temporario con destino turístico no se encuentra expresamente prohibido en el Reglamento, y que tal actividad no causa perjuicios a los integrantes de la comunidad consorcial. Que la decisión del Magistrado violenta el derecho de propiedad y el principio de legalidad, e implica un ejercicio abusivo del derecho, sin realizar especificaciones puntuales sobre los yerros del decisorio, sino más bien disconformidad con la interpretación de la normativa en juego (Constitución Nacional, Código Civil y Comercial, y Reglamento de Copropiedad). En su contestación de agravios, el consorcio actor solicita que se declare desierto el recurso planteado. Subsidiariamente lo contesta, y remarca que los alquileres temporales no se encuentran permitidos por el Reglamento; además de tener legislación específica por el Gobierno de la Ciudad, ley 4632. Hace hincapié en los arts. 3 y 4 de Reglamento que establecen el destino de vivienda familiar de las unidades funcionales, y que se encuentra prohibido destinarlas "a pensión y/o alojamiento de pasajeros como arriendo o subarriendo parcial de los habitantes». II- Del análisis de los fundamentos de la parte demandada, puedo afirmar que el recurso se encuentra desierto, tal como requiere el actor(conf. art.265 y 266 CP). En efecto, no existe una crítica concreta a los errores que se pretende revertir en esta Instancia. Coincido con el Magistrado que la demandada desempeñó en su unidad funcional una actividad comercial no permitida por el Reglamento de Copropiedad; y que tal restricción inserta en el Estatuto consorcial es legítima, y no resulta ser un ejercicio abusivo de derecho. Recuerdo que la expresión de agravios no es una simple fórmula carente de sentido, sino que constituye una verdadera carga procesal, y para que cumpla su finalidad debe constituir una exposición jurídica que contenga una "crítica concreta y razonada de la partes del fallo que el apelante considere equivocadas» (Morello-Sosa-Berisonce, Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Prov. de Bs. As. y de la Nación, Abeledo Perrot, Tomo III, pág.351). La crítica razonada no se sustituye con una mera discrepancia sino que debe implicar el estudio de los razonamientos del juzgador, demostrando a la Cámara las equivocadas deducciones, inducciones y conjeturas sobre las distintas cuestiones resueltas (Fenochietto-Arazi, Código Procesal y Comercial de la Nación, Astrea, Tomo 1, pág. 941; Falcón, Enrique, "Cuestiones especiales de los recursos», en Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2009, t VIII, pág.106 y sgtes.; Kielmanovich, Jorge, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado y anotado, Abeledo Perrot, 2013, T I, pág.731). Se ha entendido que expresar agravios significa reputar y poner de manifiesto errores (de hecho, o de derecho), que contenga la sentencia y que la impugnación que se intente contra ella debe hacerse de modo tal que rebata todos los fundamentos esenciales que le sirven de apoyo (Cám. 2ª, Sala III, La Plata, RDJ 1979-9-35, sum. 34 citado en Morello-Sosa-Berisonce, op. cit., pág. 335; ver Eduardo Couture, Fundamentos del Derecho procesal civil, ed. B de F., 2005, 4ta. reimpresión, pág. 281; Arazi, Roland y De los Santos, Mabel, Recursos Ordinarios y Extraordinarios en el régimen procesal de la Nación y de la Provincia de Buenos Aires, Rubinzal-Culzoni, 2005, 200). Según los lineamientos precedentes no se observan fisuras en el razonamiento del juez de grado, en tanto fue efectuado sobre la base de las pruebas colectadas, teniendo en

cuenta la interpretación del sinalagma jurí-dico vinculante. La arbitrariedad alegada por la demandada no se encuentra en modo alguna demostrada; y solo trasunta el agravio una opinión diversa a la sostenida por el juzgador ((conf. CSJN "Rodríguez, M. A. c/ Obra Social del Personal de la Santidad y otros», Fallos 328:3878 del 1/11/2005 y "Alba Cia Argentina de Seguros», Fallos 328:3922 del 8/11/2005; ver Ricardo Lorenzetti, Teoría de la decisión judicial. Fundamentos de derecho; Rubinzal-Culzoni, 2008, pág. 212). Por los argumentos precedentes, propongo al Acuerdo de Sala de mis distinguidos colegas: I- Declarar desierto el recurso planteado por la demandada, con costas (conf.art.68 CPCC). El señor juez de Cámara doctor Víctor Fernando Liberman, por análogas razones a las aducidas por la señora juez de Cámara doctora Liliana E. Abreut de Begher, votó en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto. LILIANA E. ABREUT DE BEGHER- VICTOR FERNANDO LIBERMAN.- Este Acuerdo obra en las páginas n° a n° del Libro de Acuerdos de la Sala "D», de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil. Buenos Aires, 14 de noviembre de 2018.- Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, SE RESUELVE: I- Declarar desierto el recurso planteado por la demandada, con costas (conf.art.68 CPCC) . II-Conociendo los recursos interpuestos contra la regulación de honorarios de fs. 115 y vta., teniendo en cuenta la naturaleza, importancia y extensión de los trabajos realizados en autos; las etapas cumplidas; la circunstancia de que el objeto del proceso no es susceptible de apreciación pecuniaria; el resultado obtenido; la trascendencia que ha tenido el pleito para la comunidad consorcial y lo dispuesto por los arts. 1, 6, 7, 10, 37 y 38 de la ley 21.839 y su modificatoria 24.432, se elevan los regulados al Dr. Gustavo Daniel Montalbetti, letrado patrocinante de la parte actora, a pesos veinte mil (\$ 20.000); y se confirman, por haber sido apelados sólo por altos, los correspondientes a los Dres. Pablo Estanislao Serra y Diego Hernán Sigalevich, letrados patrocinantes de la demandada. Por su actuación ante esta alzada, se fija el honorario del Dr. Gustavo Daniel Montalbetti en pesos seis mil ochocientos sesenta (\$ 6.860) (4 UMA), y el del Dr. Diego Hernán Sigalevich, en pesos tres mil cuatrocientos treinta (\$ 3.430) (2 UMA) (art. 30 ley 27.423). Se deja constancia que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. Notifíquese por Secretaría y devuélvase. La doctora Patricia Barbieri no firma por hallarse en uso de licencia. LILIANA E. ABREUT DE BEGHER VICTOR FERNANDO LIBERMAN 034626E