



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA G

“CONS. PROP. C. L. ** CAP. FED. C/ T., A. A. Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS”.**

EXPTE. N° 98.969/07 -- JUZG. 99

LIBRE N° 617.467

En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 24 días de junio de dos mil catorce, reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, para conocer en el recurso de apelación interpuesto en los autos caratulados: **“CONS. PROP. C. L. ******

CAP. FED. C/ T., A. A. Y OTRO S/ DAÑOS Y PERJUICIOS”, respecto de la sentencia de fs. 599/602, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver:

¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA?

Practicado el sorteo resultó que la votación debía realizarse en el siguiente orden: Señores Jueces de Cámara Doctores CARLOS CARRANZA CASARES - BEATRIZ AREÁN - CARLOS ALFREDO BELLUCCI.-

A la cuestión planteada el Señor Juez de Cámara **Doctor Carranza Casares** dijo:

I.- La sentencia de fs. 599/602 hizo lugar a la excepción de prescripción opuesta por A. A. T. y rechazó la demanda promovida por Cons. de Prop. de la calle L. **** por violación del Reglamento de Copropiedad y Administración.

Para así decidir el pronunciamiento expresó que en abril de 1986 la unidad funcional n° 1 del demandado ya funcionaba con fines comerciales, por lo que al cursar la carta documento de octubre de 2006 o al promover demanda en noviembre de 2007 el plazo decenal previsto por el art. 4023 del Código Civil había transcurrido en exceso.

II.- El ente vencido apeló el fallo y presentó su memorial a fs. 618/621 vta., cuyo traslado fue contestado a fs. 623.

Aduce que debe admitirse la demanda porque el demandado había renunciado tácitamente a hacer valer la prescripción y reclama que en todo caso debe eximírsele del pago de las costas.

III.- No se encuentra controvertido que el contenido del acta asamblea extraordinaria del consorcio actor del 8 de abril de 1986 demuestra que la unidad n° 1 funcionaba con fines comerciales; ni que el acta asamblea extraordinaria del 13 de octubre de 1987 prueba que los copropietarios presentes autorizaron la apertura de una puerta en el frente del edificio para ingresar a PB "1" con la condición de cambiar la vereda y pintar el frente del edificio, comprometiéndose el entonces titular J. C. P. a obtener la aprobación de su pedido en forma escrita por parte de los copropietarios ausentes a la asamblea.

Tampoco es materia de discusión que con fecha 19 de abril de 1988 el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires registró la habilitación a nombre de J. C. P. para desarrollar la actividad comercial en el rubro inmobiliario en L.

****; ni que el 16 de diciembre de 1994 se denunció en sede policial el robo sufrido en la inmobiliaria L. **** y el 20 de febrero de 1995 Cía. V. S.A. indemnizó el siniestro.

Vale decir que al menos desde 1986 la entidad actora no podía desconocer los cambios físicos y de destino introducidos en el departamento del demandado.

No obstante el tiempo transcurrido, el consorcio ha considerado que esta modificación de la unidad n° 1 resulta contraria al reglamento y por ello ha promovido la presente demanda.

Ahora bien las acciones derivadas del vínculo que surge de la propiedad horizontal prescriben a los diez años.

La relación jurídica existente entre el consorcio de copropietarios y los titulares de dominio de las distintas unidades del inmueble se rige por el reglamento de copropiedad y administración, por lo que reviste naturaleza contractual (C.N.Civ., esta sala, L. 531.974, del 11/9/09). En consecuencia, corresponde aplicar el plazo de prescripción común previsto por el art. 4023 del Código Civil a las acciones derivadas de este vínculo (cf. C.N.Civ., esta sala L. 546.088, del 11/6/10; ídem sala J, L. 97.476, del 1/10/91; íd., sala B L. 135.104, del 21/9/94 y L. 271.488, del 24/11/99; íd., sala F, L. 196.992, del 23/12/96; íd., sala M, L. 387.403, del 16/9/04; íd., sala K, L. 525.901, del 6/4/09; Highton, *Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad*, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2000, p. 319).

Bajo tales premisas, la acción intentada en este proceso en octubre de 2007 (fs. 49) precedida por la intimación por carta documento de octubre de 2006 (fs. 259) se encontraba, a ambas fechas, prescripta.

La entidad apelante sostiene en su memorial que el demandado ha renunciado a la prescripción cumplida.

El art. 1198 del Código Civil prescribe que los contratos deben celebrarse, interpretarse y ejecutarse de buena fe y de acuerdo con lo que verosímelmente las partes entendieron o pudieron entender, obrando con cuidado y previsión.

En este sentido a mi juicio no puede entenderse que cuando en la escritura de compraventa del 3 de enero de 2001 el comprador manifiesta –conforme fórmula de rigor- que conoce, acepta y se obliga a cumplir el reglamento de copropiedad y administración que establece el destino de todas las unidades (fs.170), está renunciando a la prescripción ganada respecto de la acción del consorcio para reclamar por los cambios efectuados en la unidad adquirida.

Obviamente no ha existido una renuncia expresa, pero tampoco puede interpretarse que se trata de una tácita –inferida de la conducta desplegada- toda vez que al día siguiente de concretar la operación el adquirente habría cedido en comodato oneroso el “local” con destino exclusivo de oficina comercial (fs. 494/495), por lo que es evidente que de ninguna manera tenía la intención de renunciar a la prescripción cumplida respecto de la modificación de su unidad. Máxime si se recuerda que la renuncia tácita debe

ser inequívoca (cf. C.N.Civ., sala C, 1/12/81, “Cot de Guiffre c/ Geofinca S.A.”, en *El Derecho* 98, p. 278).

La Corte Suprema de manera reiterada ha sostenido que los hechos de los contratantes subsiguientes al convenio sirven para explicar la intención de las partes al tiempo de celebrarlo y constituyen un valioso elemento interpretativo (Fallos:322:2966; 324:63, 711; 325:2935; 326:2457, entre muchos otros; art. 218, inc. 4, del Código de Comercio).

De allí que no pueda darse a la manifestación formulada en la escritura traslativa de dominio el alcance de renuncia que pretende el ente apelante. Y ello es así tanto si se considera que se está ante una renuncia a un derecho como si se opina que se trata de una facultad que caduca como consecuencia de actos que revelan la voluntad de no ejercerla (cf. Borda, *Tratado de Derecho Civil Argentino, Obligaciones*, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1994, t. II, p. 105).

Otro tanto cabe decir de lo expresado en relación con el destino del departamento -vivienda- pero dirigido exclusivamente a responder a un requerimiento vinculado con el impuesto de sellos (fs. 170vta.).

La eventual transgresión que haya importado declarar lo que no resulta cierto, habrá de dar lugar en todo caso a consecuencias en el ámbito en que fue efectuada tal declaración.

Por lo demás, se ha dicho en más de una oportunidad que el reconocimiento de una deuda no borra los efectos de la prescripción cumplida (art. 3965 del Código Civil). Esta renuncia no resulta del reconocimiento porque la intención de renunciar no se presume (art. 874 del Código Civil) (conf. CNCiv., sala B, L.197.131 del 25/3/97; ídem sala F, “Barreira c/ Liquid Carbonic S.A.”, del 2/4/87, en *La Ley* 1987-D, p. 131 y L.170.639 del 31/3/98). Y como toda renuncia, debe ser interpretada restrictivamente (Areán, en Bueres, Highton, *Código Civil*, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2001, v. 6 B, p. 628).

Explica Llambías que consumada la prescripción el vínculo sólo tiene la índole de una obligación natural y por tanto su reconocimiento admite la existencia de ese vínculo tal como es y con la escasa virtualidad que le corresponde. Para concluir diversamente tendría que promediar la renuncia a la prescripción cumplida por parte del deudor, que no se identifica con el simple acto del reconocimiento, porque la intención de renunciar no se

presume y sería gratuito suponer que todo reconocimiento de una deuda prescripta lleva forzosamente esa intención: tal vez el deudor que admite la existencia de la obligación, válida en el fuero de la conciencia, se reserva la posibilidad de solventarla cuando él lo decida espontáneamente, como respecto de cualquier obligación natural (cf. *Tratado de Derecho Civil, Obligaciones*, Ed. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1982, t. II-B, p. 82).

IV.- Conspira contra el progreso de las quejas vertidas por la imposición de los gastos del juicio el propio concepto del instituto, en tanto se define a las costas como las erogaciones o desembolsos que las partes se ven obligadas a efectuar, como consecuencia directa de la tramitación de un proceso, o de un incidente dentro de éste. No implican una penalidad para el perdedor, sino imponerle la obligación de restituir los gastos que en el caso efectuó su contraria para repeler la acción que contra ella el recurrente entablara (cf. C.N.Civ., esta sala, R. 36.311, del 11/8/88 y sus citas; R. 404.285, del 29/6/04; R. 437.991 y 437.992 del 12/9/05 y R. 441.149 del 17/10/05 entre otros).

En este orden de ideas, se aprecia que si bien es cierto que el principio objetivo de la derrota no es absoluto -ello a tenor de lo dispuesto en el art. 68, párr. 2° de la ley adjetiva- no lo es menos que para apartarse de él se requiere la existencia de circunstancias excepcionales, o la configuración de situaciones normadas específicamente (cf. Gozáini, O., *Costas Procesales*, pág. 78 y C.N.Civ., esta Sala, R. 478.934, del 30/3/07 y 497.773, del 12/12/07), lo cual en modo alguno ocurre en la especie, máxime si se advierte que el demandante estuvo lejos de haberse allanado a la prescripción opuesta (art. 76 del Código Procesal).

V.- En mérito de lo expuesto, después de haber examinado las argumentaciones y pruebas conducentes, propongo al acuerdo confirmar el pronunciamiento apelado con costas de alzada al vencido (art. 68 del Código Procesal). Sin perjuicio de ello, ante la posible transgresión de las normas impositivas deberá, en primera instancia y por secretaría, librarse oficio a la Administración Federal de Ingresos Públicos acompañando copia de la presente sentencia y de la escritura traslativa de dominio que en copia se halla agregada a fs. 56/58.

Los Señores Jueces de Cámara Doctores Beatriz Areán y Carlos Alfredo Bellucci votaron en el mismo sentido por razones análogas a las expresadas en su voto por el Doctor Carranza Casares. Con lo que terminó el acto.

Buenos Aires, 24 de junio de 2014.-

Y VISTOS:

Por lo que resulta de la votación de que instruye el acuerdo que antecede, SE RESUELVE: I.- Confirmar el pronunciamiento apelado con costas de alzada al vencido (art. 68 del Código Procesal). Sin perjuicio de ello, ante la posible transgresión de las normas impositivas deberá, en primera instancia y por secretaría, librarse oficio a la Administración Federal de Ingresos Públicos acompañando copia de la presente sentencia y de la escritura traslativa de dominio que en copia se halla agregada a fs. 56/58. II. Los honorarios se fijarán una vez establecidos los de la instancia de grado. Se deja constancia de que la publicación de esta sentencia se encuentra sujeta a lo establecido por el art. 164, segundo párrafo, del Código Procesal. Regístrese, notifíquese a las partes mediante cédula por secretaría, oportunamente cúmplase con la Acorada 24/13 de la C.S.J.N. y devuélvase.-

CARLOS A. CARRANZA CASARES - CARLOS A. BELLUCCI - BEATRIZ AREAN