



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

**A C U E R D O**

La Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, de conformidad con lo establecido en el art. 4 del Acuerdo n° 3971, procede al dictado de la sentencia definitiva en la causa C. 122.573, "Lago, Rodolfo Héctor contra López, Abel Leandro y otros. Cumplimiento de contrato", con arreglo al siguiente orden de votación (Ac. 2078): doctores **Kogan, Soria, Pettigiani, Torres.**

**A N T E C E D E N T E S**

La Sala II de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Quilmes confirmó la sentencia de primera instancia en cuanto había condenado a los accionados a la destrucción y/o demolición de lo construido en el patio común del edificio consorcial. Por otra parte, revocó la decisión en lo que respecta a las modificaciones realizadas en el frente del inmueble, ordenando su demolición a los fines de restablecer la edificación a su estado anterior (v. fs. 838/842).

Se interpuso, por el codemandado Dardo Campostrini, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley (v. fs. 853/871).

Dictada la providencia de autos y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente

**C U E S T I Ó N**

¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley?

**V O T A C I Ó N**

**A la cuestión planteada, la señora Jueza doctora Kogan dijo:**



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

I. Elvira Amalia López de Lago inició la presente acción por cumplimiento de contrato y cese de violación de la ley 13.512 contra Abel Leandro López - propietario de la UF n°12, Polígono 00-02- y Dardo Raúl Campostrini -en su carácter de ocupante de la mencionada unidad-, a fin de que se condene a demoler las modificaciones realizadas sin autorización en el frente del edificio de calle San Martín n° 3087 (ex 311) y Vélez Sarsfield de la localidad de Florencio Varela, Provincia de Buenos Aires, así como también a desocupar las superficies de uso común de la citada heredad que ocupaban indebidamente los accionados, conforme las consideraciones de hecho y de derecho expuestas en el libelo de inicio (v. demanda: fs. 75/85).

El magistrado de origen hizo lugar parcialmente a la demanda continuada por Rodolfo Héctor Lago -en su carácter de cesionario de acciones y derechos de Elvira Amalia López de Lago, hoy fallecida- contra los herederos de Abel Leandro López -Alfredo Luis López y Carmen Nélide García- y Dardo Raúl Campostrini, condenando a estos últimos a la destrucción y/o demolición de todo lo construido en el patio común (v. fs. 729/741).

Para decidir como lo hizo advirtió que, de acuerdo con las conclusiones vertidas por los expertos, las modificaciones edilicias denunciadas por la accionante eran obras que habían invadido espacios comunes de la heredad, prohibidas legalmente y realizadas sin la autorización de los propietarios (v. fs. 738/741).

Sin embargo, en lo atinente a la modificación unilateral de la fachada del inmueble y las variaciones de las superficies constatadas, señaló que la solución



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

rigurosa que propugnaba la destrucción y/o demolición de lo construido en infracción a las normas legales y reglamentarias conduciría a una solución disvaliosa no proporcional a los daños denunciados, pues la innovación de la estética y sus consecuentes cambios de superficie no configuraban un perjuicio que alterara el funcionamiento y uso de lo que a todos pertenecía, motivo por el cual desestimó tal petición (v. fs. 741/742).

II. Apelado dicho pronunciamiento por la actora y por el codemandado Campostrini, la Sala II de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Quilmes confirmó la decisión en cuanto había ordenado la destrucción y/o demolición de lo construido en el patio común del edificio consorcial. Determinó asimismo la demolición de las obras realizadas en el frente del inmueble a los fines de restablecer la edificación a su estado anterior, conforme al plano de subdivisión en Propiedad Horizontal aprobado y al pertinente Reglamento de Copropiedad y Administración (v. fs. 838/842).

III. Frente a este modo de decidir, interpone el coaccionado Dardo Campostrini recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley mediante el cual denuncia la violación de los arts. 34 incs. 4 y 5, 163 inc. 6, 272, 375, 384, 456, 474 del Código Procesal Civil y Comercial; 919, 1.071, 1.137, 1.161, 1.185 bis, 1.195, 1.198, 2.355 y 2.515 del Código Civil y 1, 14, 16, 17, 18, 19 y 31 de la Constitución nacional y de la doctrina legal que cita. Alega, además, el vicio de absurdo en la apreciación de la prueba. Hace reserva del caso federal (v. fs. 853/871).



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

Afirma que el comercio instalado en la planta baja del edificio se encontraba habilitado a su nombre desde el año 1993, y que poseía el mismo desde el año 1995, en virtud del boleto de compraventa celebrado con Abel Leandro López (hijo) por el cual transmitió este último su parte del inmueble, adjudicada en el juicio "López, Abel. Sucesión" (v. fs. 854/857).

Aduce que, no obstante determinarse en el referido proceso sucesorio que la adjudicación al mentado heredero comprendía los locales pero no así el patio exterior que era de carácter común, la mayoría de los herederos había admitido que podía seguir siendo utilizado por el comercio (v. fs. 857 y vta.).

Expresa que en el año 2001 los herederos suscribieron el Reglamento de Copropiedad y Administración por el cual se modificó el plano originario y solicita que se declare su nulidad, en tanto Abel Leandro López (hijo) participó en su confección cuando ya no revestía la calidad de propietario (v. fs. 860 vta./863 vta.).

De modo subsidiario, sostiene que el mismo le es inoponible, toda vez que la adquisición de la unidad funcional y la realización de las obras cuestionadas fueron anteriores a su aprobación. A ello agrega que el Reglamento fue confeccionado sin su consentimiento y en franca violación a sus derechos (v. fs. 863 vta./864 vta.).

En lo que respecta a la condena a demoler las modificaciones efectuadas en la fachada del edificio, afirma que el pronunciamiento resulta absurdo toda vez que los espacios exteriores se han visto mejorados y se



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

ha valorizado el inmueble, siendo la pretensión actoral abusiva e irreconciliable con el principio de buena fe (v. fs. 867 vta./870).

IV. El recurso prospera parcialmente.

IV.1. Comenzaré por señalar que el principio de congruencia -cuyo destino es conducir el pleito en términos de razonable equilibrio dentro de la bilateralidad del contradictorio- importa que la sentencia se muestre atenta a la pretensión jurídica que forma el contenido de la disputa y no resulta violado mientras exista el nexo necesario entre la fórmula propuesta en la traba de la *litis* y el contenido de la decisión del juzgador, pues sólo aparecería el quebrantamiento si el argumento decisorio alterara aquella relación (conf. causas C. 116.630, "Transporte Atlántico del Sud S.R.L.", sent. de 8-IV-2015; C. 121.773, "D., V. B.", sent. de 26-IX-2018; e.o.).

Asimismo, y por aplicación del mentado principio, las atribuciones de los tribunales de apelación se encuentran doblemente acotadas. De un lado, por la estructura de la relación procesal -básicamente, explicitada por el contenido de las pretensiones deducidas en la demanda y su contestación- y, del otro, por los agravios desplegados en los recursos que deben resolver (conf. causas C. 117.807, "B., M. V.", sent. de 1-IV-2015; C. 118.589, "Flandes", sent. de 21-VI-2018; etc.).

Con fundamento en tales consideraciones, el Tribunal de Alzada desestimó la alegada nulidad del Reglamento de Copropiedad y Administración, tras advertir que dicho planteo no había sido introducido en la etapa



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

procesal oportuna, resultando novedoso y, en consecuencia, inabordable ante dicha instancia (v. fs. 840 vta. y 841).

Esta parcela del pronunciamiento no ha sido eficazmente rebatida por el quejoso.

Adviértase que el recurrente no obstante reconocer la premisa de la cual parte el razonamiento del juzgador, admitiendo que el planteo de nulidad no fue introducido al contestar la demanda (v. fs. 863 vta.), reitera dicha petición; circunstancia que autoriza a desestimar -sin más- esta fracción recursiva.

IV.2. Tampoco puede ser receptada la confusión endilgada a la Cámara con relación a los planteos de "nulidad" y "oponibilidad" del Reglamento de Copropiedad y Administración (v. fs. 862/863 vta.).

En efecto, el Tribunal de Alzada, luego de explicitar los motivos por los cuales entendió que no correspondía abordar el agravio relativo a la nulidad del referido reglamento -tal como fuera expuesto en el apartado anterior-, dio respuesta a la supuesta inoponibilidad del mismo fundada en el desconocimiento e inexistencia de la afectación del inmueble al régimen de Propiedad Horizontal, al advertir que Campostrini no había adquirido una parte indivisa del bien -como firmemente aseveraba en su presentación a fs. 777 y vta.- sino que conforme surgía del boleto de compraventa el objeto del negocio se encontraba individualizado como Unidad Funcional n° 1, Polígono 00-01, de acuerdo al Plano 32-7-82 (v. fs. 841).

En suma, lejos de evidenciarse el denunciado yerro, se observa con claridad que la Cámara se abocó al



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

tratamiento de cada uno de los cuestionamientos esbozados al momento de sentenciar, resolviéndolos de modo contrario a los intereses del recurrente.

Aún más, de la mera lectura del aludido instrumento privado se aprecia que las partes dejaron expresa constancia de que "en los autos 'López Abel y otra s/ Sucesiones', obra[ba] agregado el pertinente plano de subdivisión, que somet[ía] al bien inmueble al régimen de propiedad horizontal de acuerdo a las normas vigentes de la ley 13.512" como así también de que "el bien objeto de esta compraventa esta[ba] conformado por la planta baja del inmueble (...) siendo parte de un edificio sujeto al régimen de horizontalidad", manifestando en dicho acto el comprador "conocer y aceptar las condiciones fácticas y legales en las que se encontra[ba] el inmueble adquirido" (v. cláusula primera y novena del boleto de compraventa obrante a fs. 65/67 del exp. adm.4037-17917-C-91, agregado a las presentes actuaciones).

IV.3. En lo que atañe estrictamente a la alegada invalidez del Reglamento de Copropiedad y Administración, (v. fs. 860 vta./863 vta.), cabe advertir que la Cámara expresó que aquél había sido "...legítimamente confeccionado por los titulares de dominio del inmueble y cualquier diferencia que pudiera existir con lo que el condómino le vendió mediante 'boleto' deb[ía] ser dilucidada entre ellos, por cuanto el respectivo contrato de compraventa que ostenta[ba] el adquirente no lo legitimaba para cuestionar el mentado Reglamento" (fs. 841).

Una vez más surge evidente que los agravios del



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

impugnante (v. fs. 863 vta./864 vta.) no constituyen una réplica concreta a los fundamentos dados por el Tribunal de Alzada, que sobre el punto precisó -reitero- que el referido instrumento había sido suscripto por los titulares dominiales, haciendo hincapié en que Campostrini revestía la calidad de poseedor por boleto, ajeno al negocio celebrado (v. fs. 841).

Asimismo, es necesario destacar que dicha posición jurídica no ha sido desconocida a lo largo del proceso, sino por el contrario reconocida expresamente en la pieza recursiva bajo estudio en la cual el recurrente manifiesta que "...pese a haber comprado hace más de 8 años, no ha podido hasta la actualidad consolidar el dominio de lo adquirido en su cabeza..." (fs. 859 y vta.).

Ha dicho esta Corte que resulta insuficiente el recurso de inaplicabilidad de ley que no rebate los argumentos del fallo, desentendiéndose de los mismos, ni menciona como violadas las normas actuadas en el fallo, ni explica en qué radica el vicio de absurdo denunciado, sino que meramente se limita a paralelar en forma genérica su opinión discrepante con el fallo sin hacerse cargo de las concretas razones que sustentan al mismo, ni ser una réplica frontal y contundente demostrativa de los agravios denunciados (conf. causas C. 110.709, "Troncoso", sent. de 15-XI-2017; C. 121.062, "R., J. A.", sent. de 7-XI-2018; e.o.).

Por otra parte, debo señalar -tal como fuera destacado por el magistrado de origen y arriba firme a esta instancia- que la autenticidad del Reglamento de Copropiedad y Administración, instrumentado en la





*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

escritura pública n° 199, de fecha 10 de abril de 2001 e inscripta el día 30 de abril de 2001, se encuentra debidamente acreditada a partir de las piezas existentes tanto en el expediente sucesorio "López, Abel y otra. Sucesiones" (v. fs. 908/909: audiencia conciliatoria y preparatoria y fs. 910/922) como en las presentes actuaciones (v. fs. 258/269); no habiendo sido objeto de embate o impugnación alguno por los justiciables, circunstancia que despeja toda duda que pudiera existir alrededor de este esencial elemento convencional y sella definitivamente la desestimación de este tramo de la impugnación.

IV.4. Ahora bien, el agravio vinculado con la falta de racionalidad del fallo al ordenar la demolición de las refacciones efectuadas en el frente del edificio (v. fs. 867 vta./870) debe prosperar.

Al respecto, la Cámara sostuvo que las irregulares reformas introducidas en la fachada del inmueble implicaron una apropiación unilateral del espacio común en desmedro del derecho de propiedad de los restantes copropietarios, quienes se vieron despojados injusta y gratuitamente de lo que les pertenecía, implicando por otra parte una modificación de los porcentuales y valuación de las respectivas unidades funcionales, con incremento de las cargas impositivas e inclusive una alteración de la estética del edificio; ordenando -por ende- su demolición (v. fs. 841).

Sin embargo, advierto que la solución propiciada por la Cámara resulta disvaliosa, no proporcional al perjuicio invocado por la actora.

En efecto, de las constancias probatorias



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

incorporadas a la causa surge que "las refacciones introducidas en el frente (...) no son recientes", se destaca asimismo que "se valoriza el conjunto del inmueble con las mejoras de la planta baja", fundamentándose dicha aseveración "por el estado del local, que se conserva en excelente estado de mantenimiento y pintura en relación con el resto del edificio y el estado de la vereda que también se encuentra en muy buenas condiciones" (fs. 381 y vta., informe perito martillero Carlos Alberto Cantisano).

En igual sentido, el experto en ingeniería civil expresó el contraste existente "entre la planta baja del salón comercial prolijamente terminada y la falta de mantenimiento superficial en muros exteriores del 1° y 2° piso" (v. fs. 444 vta. y fotos, respuesta al pedido de explicaciones, perito Héctor Oscar Celentano).

Por su parte, los testigos fueron contestes en señalar que los cambios efectuados -que datan de 8 o 10 años atrás- embellecieron y mejoraron la imagen del edificio; que antes era oscuro y ahora tiene buena iluminación y vidrieras con ladrillos a la vista; favoreciendo las reformas realizadas a todo el vecindario (v. declaraciones testimoniales Palavezati, Almeida, Lienhart y Tassi; fs. 332/335 vta. y 339/841 vta.).

Tiene dicho esta Corte que configura una conducta abusiva (art. 1.071, Cód. Civ.) la exteriorizada por los consorcistas quienes pretenden la demolición de una construcción, luego de una prolongada inactividad posterior a la realización y que no es causa de mayores perjuicios. Asimismo, se ha expresado que adquiere relevancia como manifestación tácita de voluntad (art.



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

919, Cód. Civ.) la prolongada inactividad observada por los consorcistas frente a las reformas edilicias realizadas por los demandados (conf. causas Ac. 53.569, "Hernández", sent. de 5-XII-1995; Ac. 64.630, "Descalzo", sent. de 8-IX-1998).

V. Por lo expuesto y a la luz de la doctrina antes citada -si mi criterio es compartido- propongo hacer lugar parcialmente al recurso extraordinario de inaplicabilidad interpuesto y, en consecuencia, revocar esta parcela de la decisión.

Las costas se imponen al recurrente en un 50% y a la actora en el porcentaje restante, en atención al resultado del recurso (arts. 68, segundo párrafo y 289, CPCC).

Con el alcance indicado, voto por la **afirmativa**.

Los señores Jueces doctores **Soria, Pettigiani y Torres**, por los mismos fundamentos de la señora Jueza doctora Kogan, votaron también por la **afirmativa**.

Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente

**S E N T E N C I A**

Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se hace lugar parcialmente al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto y, en consecuencia, se revoca el pronunciamiento de grado en cuanto había ordenado la demolición de las obras realizadas en el frente del inmueble objeto de autos. Las costas se imponen al recurrente en un 50% y a la actora en el porcentaje restante, en atención al resultado del recurso (arts. 68, segundo párrafo y 289, CPCC).



*Suprema Corte de Justicia*  
*Provincia de Buenos Aires*

El depósito previo efectuado (v. fs. 852), deberá restituirse al interesado (art. 293, Cód. cit.).

Regístrese, notifíquese de oficio y por medios electrónicos (conf. art. 1 acápite 3 "c", resol. Presidencia SCBA 10/20) y devuélvase por la vía que corresponda.

Suscripto y registrado por el Actuario firmante, en la ciudad de La Plata, en la fecha indicada en la constancia de la firma digital (Ac. SCBA 3971/20).

**REFERENCIAS:**

Funcionario Firmante: 07/08/2020 14:35:59 - SORIA Daniel Fernando - JUEZ  
Funcionario Firmante: 07/08/2020 18:04:16 - TORRES Sergio Gabriel - JUEZ

Funcionario Firmante: 07/08/2020 18:45:55 - KOGAN Hilda - JUEZA

Funcionario Firmante: 10/08/2020 11:08:52 - PETTIGIANI Eduardo Julio - JUEZ

Funcionario Firmante: 11/08/2020 13:12:30 - CAMPS Carlos Enrique - SECRETARIO DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA

242500289003097732

**SECRETARIA CIVIL Y COMERCIAL - SUPREMA CORTE DE JUSTICIA**  
**NO CONTIENE ARCHIVOS ADJUNTOS**