Trelew, de diciembre del año dos mil quince.----------

- **VISTO:** ----------

El recurso de apelación interpuesto a fs. 82 contra la sentencia interlocutoria dictada a fs. 72/75vta. y su aclaratoria obrante a fs. 78 y vta. concedido a fs. 83, es fundado a fs. 84/88vta., corrido traslado a la contraria del memorial de agravios a fs. 89, no es contestado.----------

-- **Y CONSIDERANDO:**----------

- I.- A fs. 72/75vta. el juez de grado resuelve hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva planteada por la codemandada A. T., impone las costas a la actora vencida y regula honorarios.---------- Para así decidir determina en primer lugar la aplicación del Código Civil a la cuestión planteada, pues entiende que la situación que se ventila no es una de las que el legislador ha previsto la aplicación retroactiva de la nueva ley.---------- Seguidamente, precisa, que del boleto de compraventa en el que se funda la obligación de escriturar que se demanda en autos no surge que haya intervenido la Sra. A. T., y que no surge del mismo que los vendedores hayan actuado en representación de otra persona para concluir que los actores contrataron con la vendedora H. A. R., quien se comprometió a transferir la propiedad del bien y recibir el precio acordado.---------- ---------- Señala que el bien objeto de escrituración nunca estuvo en el patrimonio de la codemandada T. Refiere que la demanda de escrituración debe dirigirse contra quien o quienes se hayan obligado por boleto a otorgarla.---------- ---------- En relación del cuaderno de actas acompañado señala que allí consta la modificación de la división del edificio construído donde el consorcio aprueba las modificaciones que la mensura arroja y que la administración del edificio se compromete a firmar la escritura traslativa de dominio en tal carácter, pero no a otorgar la escritura como quiere hacer entender la actora.---------- Cita jurisprudencia relacionada con la legitimación activa y pasiva requerida para iniciar y obtener una sentencia de mérito en una demanda por escrituración a la que se remite.---

---

--- II.- Agravia a los actores apelantes la decisión del juez de grado. Aducen que la unidad funcional 4 que pretenden escriturar está integrada por la unidad complementaria B y parte de superficie común, por dicha razón sin la firma de todos los consorcistas integrantes de la propiedad horizontal que modifiquen el reglamento de copropiedad y administración y den origen a la Unidad Funcional 4, se produce el incumplimiento de la escrituración a su favor.----------

- Resumen que se acreditó en autos, la titularidad de todas las unidades del edificio afectado a propiedad horizontal, siendo de titularidad de T. T. y M. E. C. T. la unidad funcional 3.----------

VILMA NOEMÍ BIRRI
SECRETARIA

--- Indica que se adjuntó boleto de compraventa celebrado entre la Sra. A. R. con el consentimiento (asentimiento) de su esposo, por el cual vendió la Unidad

Complementaria B a los actores. Que se confeccionó el plano por el cual la unidad complementaria más espacios comunes conformarían una nueva unidad funcional, el que fue firmado por todos los titulares de dominio del consorcio.----------
Añade que a través de la asamblea realizada el 11/02/98 todos los consorcistas aprueban la mensura tramitada y registrada en la Dirección de Catastro e Información Territorial mediante expediente P-257-94, y se resuelve por unanimidad otorgar la propiedad de la Unidad Funcional Nro. 4 a los actores, asumiendo el administrador judicial el compromiso de firmar oportunamente la escritura respectiva en las condiciones de los derechos establecidos en el boleto de compraventa presentado por
el Sr. F.----------
--- Agrega que A. T. resulta ser la cesionaria de T. T. y M. C., quien desconoció los documentos antes individualizados al contestar demanda, pero reconoce su calidad de cesionaria de sus padres.---------- Aduce que la Sra C. por sí y en representación del Sr. T. consintió la modificación de la subdivisión del edificio que da origen a la Unidad Funcional Nro. 4 y por ende no puede desconocer la Sra. A. T. las modificaciones patrimoniales reflejadas en los instrumentos públicos.----------
---------- Alega que yerra el juez a quo al señalar que el bien a escriturar nunca estuvo en el patrimonio de la Sra. T., toda vez que la Unidad Funcional Nro. 4 se conforma con la unidad complementaria B y por parte de superficie común donde resultan titulares de dominio todos los propietarios de la unidades de dominio exclusivo.---------- Sostiene que la obligación que se reclama no es porque la Sra. C. en esa asamblea fue designada administradora judicial y como tal asumió el compromiso de firmar la escritura sino como propietaria de una unidad funcional y parte integrante del
consorcio.----------
--- Posteriormente refiere a la obligatoriedad de redactar por escritura pública el reglamento de copropiedad y administración, la importancia de la Asamblea, y el modo de impugnación a los que se remite.----------
-- Alega que el juez a quo no analiza la decisión de la Asamblea de copropietarios y el compromiso asumido por todos ellos y volcado en el acta que no se cuestionó.----------
- Alude a la modificaciones introducidas por el nuevo código civil que consagran al consorcio como persona jurídica y aduce que el acta de asamblea es instrumento que hace plena fe hasta que sea argüida de falsa.----------
- III.- Conforme se ha planteado la cuestión, corresponde expedirse en primer lugar respecto a la aplicación al caso del Código Civil y Comercial para luego ingresar al análisis de los agravios de la apelante.----------
-- Se ha señalado al respecto que, el art. 7 del Código Civil y Comercial dispone que las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes, al igual que lo estableciera el art. 3 del Código Civil.---------- En efecto, lo normal y habitual es que la ley se aplique inmediatamente después de cumplido el octavo día desde su publicación, excepto que se haya determinado en su texto el momento en que se inicia su vigencia (art. 5, citado código).---------- Ello

así, la nueva ley se aplica a: i) las relaciones y situaciones jurídicas que se constituyan en el futuro; ii) las relaciones y situaciones jurídicas existentes, en cuanto no estén agotadas; iii) las consecuencias que no hayan operado todavía.---------- Al respecto, estima esta Sala que en autos se está en presencia de una situación jurídica existente no agotada, resultando aplicable al caso las consecuencias que no han operado todavía.----------

--- En tal supuesto, juega la noción de consumo jurídico por lo que corresponde diferenciar los hechos pasados que agotaron su virtualidad, los hechos en curso de desarrollo, y las consecuencias no consumadas de los hechos pasados. Por eso se expresa que la primera cuestión, ha de resolverse, según nuestro criterio, conforme a la noción de "consumo jurídico".---------- Los hechos pasados que han agotado la virtualidad que les es propia, no pueden ser alcanzados por la nueva ley y si se los afectara se incurriría en retroactividad. En cuanto a los hechos "in fieri" o en curso de desarrollo, pueden ser alcanzados por el nuevo régimen, por no tratarse de hechos cumplidos bajo la legislación anterior, y por tanto cuando se les aplica la nueva ley no se incurre en retroactividad. Finalmente, las consecuencias no consumadas de los hechos pasados, caen bajo la nueva ley, especialmente cuando su eficacia no depende enteramente del hecho que las origina sino concurrentemente de la fecundación obrada por el porvenir. Porque estando este porvenir sujeto a la acción del legislador, éste puede en cualquier momento interferir en el régimen de aquello que le está sujeto (Llambías, Jorge Joaquín, "Tratado de Derecho Civil. Parte general", Editorial Perrot, 2da. ed. act., 1964, T. I, par. 167, pág. 140).---------

-- Siguiendo a Yunyent Bas, dos son los principios que orientan la solución de los conflictos de leyes en el tiempo.----------

-- El primero, la casi absoluta irretroactividad de la ley que sólo reconoce como excepciones aquellas hipótesis en que el legislador, de manera expresa, ha considerado necesario dar efecto retroactivo a la nueva ley y, en tanto y en cuanto, no se afecten derechos amparados por garantías constitucionales.---------- El segundo principio, el efecto inmediato de la nueva ley, es decir, la necesidad de que la nueva ley tenga inmediata aplicación a partir de su entrada en vigencia.---------- Estos principios, rectamente entendidos, no se contradicen, sino que se complementan. La aplicación inmediata no es retroactiva, pues implica la vigencia de las nuevas normas para el futuro; el efecto inmediato encuentra sus límites en el principio de irretroactividad que veda aplicar las nuevas leyes a situaciones jurídicas ya constituidas ("El derecho transitorio. A propósito del artículo 7 del Código Civil y Comercial", Diario La Ley, 27/04/2015, 1) (esta Sala SIE 34/15).----------

VILMA NOEMÍ BIRRI
SECRETARIA

--- En tal contexto, surge de autos que la situación jurídica planteada en autos con motivo de la excepción de falta de legitimación interpuesta por la codemandada A. T. se encontraba en curso de desarrollo al momento de entrar en vigencia el Código Civil y

Comercial, a la luz de la fecha de la decisión apelada (06/10/15), de allí que no se encontraba agotada y su resolución debía ajustarse al Código Civil y Comercial.----------

-- IV.- Sentado ello, el nuevo código civil y comercial establece en los arts. 2037 y siguientes las normas de aplicación al régimen de propiedad horizontal, régimen al que se encuentra sujeto el inmueble objeto de autos y sus unidades funcionales.----------

-- Ello así, en este marco legal carece de legitimación pasiva la Sra. A. T. para ser demandada en autos.---------- El art. 2044 del CCyC rescata el criterio uniforme de la doctrina y jurisprudencia que le reconocen calidad de persona jurídica al consorcio.----------

En efecto la distinción entre decisiones tomadas por los copropietarios y por el consorcio estriba en que estas últimas requieren de un procedimiento reglado por la ley y por el reglamento de copropiedad, que debe observarse.---------- Los copropietarios, por su parte, sólo tienen el derecho de uso y goce de las partes comunes conforme a su destino, y el consorcio posee derechos y atribuciones que permiten oponer en ejercicio verdaderas prerrogativas idénticas a un titular de dominio y que no pueden ejercer individualmente los copropietarios, de allí que como depositario de las partes comunes debe velar por ellas accionando en su defensa (Cfr. Gabás, Alberto A., “Incidencias del Código Civil y Comercial”, dir.: Alberto J. Bueres, Ed. Hammurabi-José Luis De Palma, pág. 62).---------- Ello es así, dado el carácter de persona jurídica que se reconoce al consorcio en el art. 148, inc. h) del CCyC, y las disposiciones de personalidad diferenciada que estatuye el art. 143 del mismo, en cuanto los miembros no responden por las obligaciones de la persona jurídica, excepto las normas del código o de la ley especial, extendiéndose al administrador la responsabilidad por los daños causados por su culpa en ocasión, o ejercicio de sus funciones de conformidad con el art. 160 del mismo código, motivaciones éstas que sellan la suerte del recurso, el que será desestimado. En consecuencia, corresponde confirmar el decisorio de grado en todo cuanto fuera motivo de apelación.----------

---------- Conforme el resultado al que se arriba las costas de Alzada se imponen a la apelante vencida en razón del principio de imposición de costas al vencido que rige en la materia (arts. 69 y 70 CPCC), regulándose honorarios a las Dras. C. I. R. y S. N. M., en conjunto, en el 25% de la suma que les fue regulada en la instancia anterior (arts. 5, 6, 8, 9, 13 y conc. Ley XIII Nro. 4). Si la suma resultante es inferior al mínimo legal de 8 jus, se regulará este último (arts. 6 bis, 7 cuarto párrafo y 32 primer párrafo, ley XIII nro. 4), en cualquiera de ambos supuestos con más el IVA pertinente.--- --- En su mérito, la sala “B” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de

Trelew, **RESUELVE:**----------

- I. Confirmar el decisorio de fs. 72/75vta., y su aclaratoria de fs. 78vta.----------

II. Imponer las costas de Alzada a la apelante vencida (arts. 69 y 70 CPCC).----------

III. Regular honorarios por su actuación en la Alzada a las Dras. C. I. R. y S. N. M., en conjunto, en el 25% de la suma que les fue regulada en la instancia anterior (arts. 5, 6, 8,

9, 13 y conc. Ley XIII Nro. 4). Si la suma resultante es inferior al mínimo legal de 8 jus, se regulará este último (arts. 6 bis, 7 cuarto párrafo y 32 primer párrafo, Ley XIII nro. 4), en cualquiera de ambos supuestos con más el IVA pertinente.----------

--- La presente se dicta por dos miembros del Tribunal, por encontrarse en uso de licencia el Sr. Juez de Cámara Dr. Aldo Luis De Cunto (art. 7º Ley V Nº 17).----------

--- Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

RAUL ADRIAN VERGARA
JUEZ DE CAMARA

SERGIO RUBEN LUCERO
PRESIDENTE

REGISTRADA BAJO EL NUMERO DEL AÑO 2015 -SIC. CONSTE.-

VILMA NOEMÍ BIRRI
SECRETARIA