



Poder Judicial

Resolución n° - año 20. Tomo . Folio n°



**GUARDIA, HUGO ALBERTO C/ CONSORCIO
EDIFICIO ALDA I S/ MEDIDA AUTOSATISFACTIVA - 21-11900573-3**

Juzg. 1ra. Inst. Civil y Comercial 8va. Nom.

Nº

Rosario, 16 de octubre de 2025

VISTOS: Los autos caratulados “**GUARDIA, HUGO ALBERTO
c/ CONSORCIO EDIFICIO ALDA I s/ MEDIDA AUTOSATISFACTIVA”
(CUIJ Nro. 21-11900573-3)**, venidos a despacho para resolver, de los cuales surge:

Por escrito cargo Nº 7669/25 el actor, Hugo Alberto Guardia (DNI Nº 8.363.470), promovió *acción preventiva de daños* -que solicita trámite como medida autosatisfactiva-, *acción declarativa de certeza* y, de manera subsidiaria, *declarativa de inconstitucionalidad*, contra el Consorcio Edificio Alda I sito en Alem Nº 1982/78 de Rosario, a fin de que -en definitiva- se le permita alquilar temporariamente un departamento del que es dueño.

Afirma en su libelo digital ser el usufructuario del inmueble identificado como unidad doce, parcela cero seis–cero uno (06-01), así como de una unidad de cochera en dicho edificio de propiedad horizontal; y que, siendo jubilado y a fin de poder contar con un ingreso extra que le permita solventar sus gastos de subsistencia y los de su familia, decidió alquilar temporariamente el inmueble de forma total, tanto de manera personal, a través de referidos “boca a boca”, como mediante plataformas digitales.

Enfatiza que esta actividad, desarrollada en el único departamento que posee para contrarrestar la dura realidad del país, es lícita, segura, discreta y nunca generó una situación de inseguridad o molestia específica a otros vecinos.

Denuncia ser objeto de una conducta de hostigamiento injustificado y arbitrario por parte del Consorcio demandado y de su administrador (C.I.

Leandro Andrés Buono), quienes intentan turbar su derecho mediante una errónea y abusiva interpretación del reglamento de copropiedad.

En tal sentido, afirma que el administrador: a) desplegó o fomentó acciones arbitrarias sin justificación ni fundamento válido; b) realizó pedidos de dictámenes y actuaciones profesionales, alegando haber abonado montos (y agregados a las expensas comunes) que duplican los establecidos por la Ley N° 6767 y sin referencia a factura o recibo alguno (hechos que serán objeto de otra acción); c) convocó asambleas intentando perjudicar su actividad lícita de manera discriminatoria, ya que hay otros propietarios que también alquilan sus inmuebles; d) contrató abogados a costa del consorcio para que actúen en su contra, lo cual califica de preocupante e intolerable.

Asimismo, refiere que un individuo que se identificó como titular de la unidad del piso 2° dpto. A, es quien también orquestó esta lamentable situación, habiéndolo agredido verbalmente a él y a sus inquilinos.

Solicita que, con el trámite de una medida autosatisfactiva, se ordene al Consorcio a cesar de inmediato la conducta de hostigamiento injustificado y arbitrario.

Al respecto, invoca el deber de prevención del daño (art. 1710, CCyCN), cuya efectivización se impone ante una acción u omisión antijurídica que haga previsible la producción, continuación o agravamiento del daño, no siendo exigible la concurrencia de ningún factor de atribución (art. 1711, CCyCN).

Pretende también que, a título de declaración de certeza, se reconozca que la actividad lícita de alquiler temporal total del inmueble como usufructuario no tipifica ni le es aplicable el art. 5 del reglamento de copropiedad y administración de fecha 11/05/2009.

Postula una interpretación armónica de ese reglamento de copropiedad, sosteniendo que la incorrecta y abusiva interpretación debe ser eliminada, pues: a) el art. 4 de dicho reglamento establece que los copropietarios pueden ejercer la locación sin restricciones (salvo las de la Ley 13.512 derogada), mientras que en esa inteligencia, el art. 1198 CCyC avala los contratos de locación por el plazo que las partes establezcan libremente, de



Poder Judicial

modo que resultan contratos lícitos; b) el art. 10 del reglamento permite que los vehículos estacionados en las cocheras sean de pasajeros; c) el citado art. 5 del reglamento debe interpretarse respetando el derecho de propiedad, ya que su alquiler temporal, incluso a través de plataformas como Booking, no contraviene la cláusula, dado que la prohibición siempre se enfocó en actividades que afecten negativamente la tranquilidad, moralidad o estética del edificio, lo cual, en su caso, no ocurrió, destacando que no existe denuncia alguna en este último sentido; d) el alquiler a corto plazo de un departamento completo, gestionado de manera responsable por su dueño, es diferente al arriendo o subarriendo parcial de habitaciones que la cláusula prohíbe específicamente; e) la actividad, en tanto es legal (y no prohibida por el DNU 70/2023), debe verse como una modalidad moderna y legal de arrendamiento que no afecta la moralidad ni la estética, siempre que la interpretación se haga buscando desentrañar la verdadera intención del redactor y no una interpretación literal, que es la de menor octanaje en el mundo jurídico, por lo que propugna un uso compatible de la propiedad.

Para el supuesto de que se interprete que su actividad encuadra en el art. 5 del reglamento, solicita que se declare su inconstitucionalidad para el caso concreto, ya que violaría los siguientes derechos y principios constitucionales: a) el derecho de propiedad (art. 17, CN), en tanto la prohibición absoluta de alquilar temporalmente limita de manera inaceptable el derecho del titular a disponer de aquella, constituyendo una restricción excesiva y arbitraria; b) la autonomía de la propiedad privada y libre iniciativa (arts. 14 y 28, CN), puesto que restringe la libertad de usar el inmueble de forma conveniente y rentable, lo cual contraviene derechos constitucionales fundamentales; c) principio de legalidad (art. 33, CN), dado que las restricciones a derechos fundamentales deben ser proporcionales y razonables, y una veda absoluta sin justificación constitucionalmente válida no supera el control de razonabilidad; d) principio de no discriminación (art. 16, CN), toda vez que esa prohibición total configura una discriminación contra los propietarios que pretenden ejercer su derecho a alquilar temporalmente sus inmuebles, máxime cuando no existe norma que fije un plazo mínimo de alquiler para hacer la distinción.

En conclusión, sostiene que el art. 5 del reglamento de copropiedad

constituye una norma inconstitucional porque es una mera disposición de carácter reglamentario que excede sus funciones y restringe derechos constitucionalmente protegidos, máxime al limitar una actividad legalmente permitida por el DNU 70/2023.

Solicita que se haga lugar a la demanda, con costas al demandado.

Mediante decreto de fecha 08/09/2025 se admitió formalmente la demanda, a la cual se le imprimió el trámite del juicio de amparo (Ley 10.456), atento a la temática comprometida en el caso y por resultar la vía procesal idónea “más breve” prevista en el ordenamiento local compatible con el contenido de la pretensión. En función de ello, se emplazó a la demandada a comparecer a estar a derecho, conteste demanda y ofrezcan su prueba.

Por escrito cargo N° 10917 de fecha 19/09/2025 compareció y respondió a la demanda el Consorcio Edificio Alda I de Alem N° 1982/78 de Rosario, representado por su administrador Leandro Andrés Buono (DNI 26.718.312).

Niega que el Consorcio Edificio Alda I tenga una conducta de hostigamiento injustificado y arbitrario hacia el actor o que intente turbar su derecho de usufructo por una interpretación errónea y abusiva del reglamento de copropiedad.

Sostiene que la realidad fáctica es que el actor sometió su unidad funcional a un alquiler temporario, actividad que fue anoticiada al administrador por los demás copropietarios y, en razón de esto, inició entonces los trámites y oposiciones que le corresponden por ley.

Subraya que tanto de la escritura de usufructo (inscrita en el Registro General de la Propiedad al tomo 658 folio 496 N° 232818, fecha 25/08/2021) como del reglamento de copropiedad, surge que la unidad doce, parcela cero seis – cero uno (06-01) está destinada a “vivienda familiar”.

Destaca que dicho reglamento prohíbe explícitamente la “pensión y/o alojamiento de pasajeros y el arriendo o subarriendo parcial de las habitaciones que componen los departamentos”, y que el alquiler temporario (máxime si se publica en plataformas online) implica una explotación de



Poder Judicial

índole comercial, incompatible con el destino de vivienda familiar.

Recuerda que la doctrina considera que la “vivienda familiar” alude al lugar donde se habita de modo estable, mientras que la actividad del actor introduce la “posada fugaz y sucesiva de diversos ocupantes pasajeros”, lo que el reglamento busca evitar.

Sostiene que la propiedad horizontal (art. 2037, CCyCN) y el dominio (art. 1941, CCyCN) tienen limitaciones, y el actor pretende desconocer e ignorar la normativa del régimen de propiedad horizontal, para el cual la prohibición de destinar las unidades funcionales a usos contrarios a los previstos en el reglamento (art. 2047 inc. a, CCyCN) no es abusiva.

Subraya que el reglamento es ley para los integrantes del consorcio, y la tolerancia a una transgresión previa no la convierte en fuente de un derecho contrario a la norma singular, dado que el interés del consorcio en preservar el destino de vivienda no constituye un abuso de derecho.

Afirma la total improcedencia de la medida autosatisfactiva al no cumplirse los requisitos exigidos de fuerte probabilidad del derecho (*fumus bonis iuris* más intenso), firme convencimiento de perjuicio irreparable e inminente, y urgencia extrema.

Dice que falta *fumus bonis iuris*, ya que el análisis del actor es parcializado, desajustado a derecho, incompleto y antojadizo, al confundir el contrato de locación de vivienda familiar (civil) con el de locación temporal (comercial).

Añade que el actor fundamenta su derecho en el art. 1198 del CCyC según modificación introducida por el DNU 70/2023, pero ignora que esta libertad no es ajena a los límites establecidos por la normativa del régimen de propiedad horizontal, donde la prohibición es expresa.

Aduce que el actor no acreditó los gastos ni una situación personal o familiar que requieran de ingresos extraordinarios para su subsistencia; y que la actividad del administrador (iniciar acciones, convocar asambleas, contratar abogados, etc.) se justifica en el cumplimiento de dicho estatuto legal de la propiedad horizontal ante reclamos de copropietarios, lo cual desmiente la alegada falta de molestias.

Asevera que el actor no acreditó de forma alguna el “perjuicio irreparable” o la “urgencia extrema”, dado que aunque es jubilado y percibe un beneficio, no acompañó ni ofreció prueba alguna respecto al estado de sus haberes o su situación personal para justificar la premura, por lo que -en conjunto- la falta de estos requisitos indispensables lleva al rechazo de la medida.

Realza que el administrador, ante reclamos personales de los copropietarios y en cumplimiento de sus funciones, inició un trámite de mediación ante la Dirección de Mediación de la Municipalidad de Rosario (Expte. SUA 158567/25) para lograr el cese del uso de alquiler temporario. Sin embargo, el actor no se presentó en ninguna de las dos reuniones convocadas (la segunda, el 04/08/2025), lo que llevó al archivo del reclamo, demostrando una actitud elusiva.

Recalca que si el actor no estaba de acuerdo con el reglamento de copropiedad, debió incoar la acción de modificación del mismo (art. 2057, CCyCN) y requerir el voto favorable de dos tercios del total de propietarios, por lo que la presente vía autosatisfactiva está siendo utilizada como un “atajo” para evitar el procedimiento legal correcto y el consenso necesario.

Es decir, si el demandante no está de acuerdo con sus disposiciones debió incoar las medios y/u acciones previstas para modificar el reglamento a fin de que se permita como finalidad de las unidades “los alquileres temporarios”, con las mayorías necesarias y la posterior inscripción de la modificación en el Registro de la Propiedad Inmueble, como legalmente corresponde y no por la presente vía.

Finalmente se opone a la solicitud subsidiaria de declaración de inconstitucionalidad del art. 5 del reglamento de copropiedad, argumentando que el análisis del actor es incompleto, al no ponderar los derechos constitucionales en consonancia con la normativa del régimen de propiedad horizontal, según lo antes explicado.

A través de la providencia del 19/09/2025 se tuvo por contestada demanda y ofrecida prueba. Asimismo, se proveyó la ofertada por ambas partes.



Poder Judicial

Consta en autos la producción de prueba informativa, la agregación de variada documental y el acta de fecha 06/10/2025 que documenta la audiencia de absolución de posiciones del actor y declaraciones testimoniales.

A tenor del decreto de fecha 08/10/2025 se corrió vista a la Fiscal Extrapenal, quien contestó en el día.

Según el estado de la causa y no existiendo escritos pendientes de agregación, corresponde decidir la cuestión.

Y CONSIDERANDO: 1. Tal como surge de la traba de la litis expuesta, el demandante aspira a que: a) mediante el despacho de una *medida autosatisfactiva* que recepte la función preventiva del daño regulada en los arts. 1710 y sgtes. del CCyCN, el consorcio demandado cese en lo que entiende resulta una conducta de hostigamiento injustificado y arbitrario hacia su persona y su derecho de propiedad, al impedirle con hostilidad el alquiler temporal de la unidad 06-01 de la que es usufructuario; b) en su caso, en calidad de *mere declarativa de certeza*, se esclarezcan judicialmente los alcances del art. 5 del reglamento de copropiedad (que prohíbe el “alojamiento de pasajeros”), en el sentido de que no es aplicable al caso concreto de su actividad lícita de alquiler temporal de dicho inmueble; c) subsidiariamente, de interpretarse que encuadra en dicho dispositivo convencional, se declare su inconstitucionalidad dado que nunca generó inseguridad, molestias ni alteró la tranquilidad del edificio, y además se encuentra habilitada por el art. 1198 del CCyCN según la modificación introducida por el DNU 70/2023, que permite a las partes establecer libremente el plazo de las locaciones.

Pretensión que el consorcio demandado resiste con fundamento en que: a) como medida autosatisfactiva es improcedente ya que no cumple con la “fuerte probabilidad de la existencia del derecho sustancial” ni con el requisito de “perjuicio irreparable e inminente” o “urgencia extrema”; b) la unidad del actor fue adquirida con destino “vivienda familiar” y el art. 5 impugnado prohíbe expresamente dar a las unidades funcionales un destino distinto al de vivienda familiar, incluyendo la “pensión y/o alojamiento de pasajeros”; c) el alquiler temporal o turístico es una explotación de índole comercial e incompatible con el destino de “vivienda familiar” o “vivienda estable” estipulado en el reglamento,

ya que implica la posada fugaz y sucesiva de diversos ocupantes pasajeros; d) los derechos de dominio y propiedad horizontal no son absolutos y están limitados por la ley (arts. 1941 y 2037, CCyCN) y, fundamentalmente, por el reglamento de copropiedad; e) el CCyCN en su art. 2047 prohíbe destinar las unidades a usos distintos a los previstos en el reglamento de propiedad horizontal; d) el administrador actuó conforme a sus funciones, iniciando trámites de mediación ante reclamos de copropietarios, lo que está previsto para hacer cesar infracciones (art. 2069, CCyCN) y el actor no se presentó a las dos convocatorias de mediación; e) utiliza la medida autosatisfactiva como un “atajo” para evitar el procedimiento legal correcto, que sería intentar modificar el reglamento de copropiedad mediante el consenso y la mayoría requerida (al menos dos tercios del total de propietarios, según art. 2057 CCCN); f) la solicitud de inconstitucionalidad no puede prosperar por ser incompleta y no analizar los derechos en consonancia con la normativa del régimen de propiedad horizontal.

2. La pretensión de libre y pacífico arrendamiento temporario del departamento de propiedad horizontal del demandante se enmarca en dos conductos procedimentales que orbitan entre la “acción preventiva del daño” vía proceso urgente y la “declarativa de certeza” (arg. art. 1, CPCC), en sus variantes “meramente declarativa” y “declarativa de inconstitucionalidad”.

En rigor, todas las sentencias son declarativas en tanto declaran sobre un derecho individual o de incidencia colectiva. Sostiene la doctrina que cuando se inicia un proceso, se puede pretender que la sentencia contenga: o la condena al cumplimiento de una prestación; o una modificación de un estado jurídico, mediante una declaración constitutiva, o simplemente una sentencia declarativa. Todas las sentencias son declarativas en el sentido que contienen una declaración sobre el derecho aplicable. Cuando a esa declaración se une el pedido de cumplimiento de una prestación, se denomina de condena. Cuando a esa declaración se une la modificación o constitución de un estado jurídico, se llaman constitutiva. Cuando la sola declaración satisface el interés del requirente, se llaman simplemente declarativas, o declarativas de certeza (Falcón, Enrique M. “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación,



Poder Judicial

anotado, concordado, comentado”, Abeledo Perrot, Bs. As., 1988, t. II, ps. 579-583, citado por CSJ de Salta, 26/06/2019, “Cresud SACIFyA c. Provincia de Salta s/ recurso de apelación”, La Ley Online TR LALEY AR/JUR/26016/2019).

Es evidente que el actor no sólo pretende despejar una incertidumbre jurídica y su descalificación constitucional, sino que se condene al consorcio accionado a cesar en su impedimento o restricción ejercidos con relación a la actividad locativa que quiere ejercer, con lo cual estamos ante una verdadera pretensión declarativa de condena.

Porque tal como se adelantó, “cuando se trata de determinar los distintos tipos de sentencia en consideración al derecho sustancial o material que ellas ponen en vigor, la doctrina las clasifica en declarativas, de condena, constitutivas y cautelares. Basta decir que las primeras son aquellas que tienen por objeto la pura declaración de la existencia de un derecho; las segundas son todas las que imponen el cumplimiento de una prestación ya sea en sentido positivo dar o hacer, ya sea en sentido negativo (no hacer, abstenerse), mientras que las terceras, pueden definirse como aquellas que, sin limitarse a la mera declaración de un derecho y sin establecer una condena al cumplimiento de una prestación, crean, modifican o extinguen un estado jurídico.” (TSJ de Chubut, 15/10/2002, “B., L. y Otra c/ C., A.N. y Otro s/ Sumario”, www.saij.gov.ar Id SAIJ: FA02150269).

La acción preventiva prevista en el art. 1711 del CCyCN es aquella que persigue evitar el acaecimiento, repetición, **agravación o persistencia de daños potencialmente posibles**, conforme el curso normal y corriente de las cosas, a partir de una situación jurídica existente (PEYRANO, Jorge, “Noticia sobre la acción preventiva”, La Ley 2015-F, p. 1230).

Sus requisitos de procedencia son los siguientes: 1) una conducta antijurídica (“acción u omisión antijurídica”), por lo que el hecho generador debe ser ilícito; 2) interés del peticionante; 3) posibilidad concreta de adoptar una conducta positiva o de abstención para evitar el daño o sus efectos; 4) adecuada relación de causalidad entre la conducta debida y el resultado probable, es decir, con el perjuicio esperable según el curso normal de las cosas. Resulta indiferente la gravedad del daño futuro. Tampoco es necesario que concurra un

factor de atribución (conf. GALDÓS, Jorge Mario, en LORENZETTI, Ricardo (Dir.), Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Tomo VIII, cit., p. 310; KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, La función preventiva de la responsabilidad en el Código Civil y Comercial de la Nación, en PEYRANO, Jorge (Dir.), La acción preventiva en el Código Civil y Comercial de la Nación, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2016, p. 391).

Las “acciones preventivas” -en rigor “pretensiones preventivas”- de los arts. 1711 a 1713 del CCyC llegan tanto para prevenir el eventual daño como para solicitar su cese. Y es dable conjeturar que mientras no sean reguladas en los códigos de forma locales podrán ser ejercidas de modo provisorio o definitivo; principal o accesorio -v. gr. mediante un proceso de condena atípico, medidas cautelares, medidas autosatisfactivas, amparos de fuente sustancial, procesos inhibitorios comunes, etcétera-.” (CNCiv., Sala J, 12/07/2024, “C. D. P. J. L. 1331 c/ A., F. y otros s/ Medidas Precautorias”, www.cij.gov.ar).

Con todo, mal podría decirse que la cuestión de puro derecho planteada no amerita ser ventilada en el marco de un proceso urgente como el presente, al cual se le imprimió el carril del juicio de amparo de la Ley 10.456, de carácter rápido y expedito.

Máxime ponderando que los arts. 43 de la Constitución Nacional y de la Constitución santafesina reformada recientemente, respectivamente, prevén para la “acción de amparo” la posibilidad de declaración de inconstitucionalidad (y la local también alude a la “inconvencionalidad”) de la norma en que se funde el acto u omisión lesiva, lo que naturalmente se extiende a todo tipo de cláusulas convencionales.

Según la doctrina, no se trata de una acción procesal más sino una especial de trámite urgente que procede en ausencia de una vía judicial más idónea y respecto de su admisibilidad, con acierto de ha afirmado que “...desde cualquier horizonte, estamos obligados a captar la realidad del funcionamiento actual del servicio de justicia. Y entonces la opción última no es otra que in dubio pro amparo”, toda vez que el nuevo artículo 43 de la Constitución Nacional libera al amparo de antiguas ataduras, de manera que



Poder Judicial

las reglas de procedimientos deben plegarse al mismo como adosamiento instrumental, en la medida que sirvan o expresen su funcionalidad (cfr. MORELLO, Augusto M. y VALLEFÍN, Carlos A., “El amparo. Régimen procesal”, Librería Edit. Platense, La Plata, 1998, ps. 351/2 y 382/83).

A fortiori en función de las circunstancias y naturaleza del asunto planteado, a cuyo respecto se ha señalado que “cuando el tema en análisis no requiere de mayor debate y prueba, por tratarse de una cuestión de puro derecho, el remedio procesal elegido [acción de amparo] resulta idóneo a los fines de resguardar los derechos de la actora.” (Cám. Nac. Contencioso Administrativo Federal, Sala V, 10/02/1999, “Asociart ART S.A. c/ E.N. -M° E y O S P- Dto. 863/98 s/ amparo ley 16.986”, Lex Doctor 8.0).

Además, por regla el art. 2069 del CCyCN asigna el trámite procesal más breve del ordenamiento local para reclamar por cualquier violación por un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en el Código o en el reglamento de propiedad horizontal, y hacer cesar la infracción, sustrato último que se debate en el presente.

Con lo cual la *acción preventiva* del daño ejercitada desde la tramitación del juicio de amparo santafesino asegura un marco cognoscitivo adecuado que habilita a resolver la temática sin mengua defensiva alguna.

3. Verificada así la idoneidad de la vía ritual intentada e impresa, preliminarmente cuadra memorar que “(e)l sometimiento al régimen de la propiedad horizontal importa un dominio restringido, es decir, un dominio que tiene más restricciones que las que habitualmente puede soportar ese derecho real. Las restricciones y límites al dominio desempeñan un papel fundamental en el régimen de propiedad horizontal y deben ser estrictamente observados porque de ello depende parte esencial del sistema siendo uno de los motivos determinantes de la conjunción de voluntades al someterse al mismo.” (Cám. Civ. y Com. Salta, Sala 1ra., 18/06/1997, “Consorcio co-propietario barrio Ciudad del Milagro Salta c/ Ríos, José Ricardo s/ Sumario”, www.saij.gov.ar, Id SAIJ: FA97170183).

Como explica “...José A. Negri (Régimen Argentino de la Propiedad Horizontal, p. 138), el reglamento de copropiedad y administración es un

‘verdadero estatuto del consorcio, llamado a ordenar las relaciones de los copropietarios entre sí y con respecto a terceros, en calidad de elemento supletorio de la ley y de su decreto reglamentario, ... constituye en definitiva un verdadero convenio al que los propietarios deben someterse como a la ley misma, en los términos del art. 1.197 del Código Civil [concordante a los arts. 959, 1021 y 1061 del CCyCN vigente]’” (Cámara Civil y Comercial Común de San Miguel de Tucumán, Sala 1ra., 28/05/1997, “Consortio de Propietarios Edificio El Conquistador c/ María Antonieta Mastracchio s/ Demolición de Obra Nueva Clandestina y Aplicación de Multa”, sentencia N° 156, Lex Doctor 8.0).

En tal sentido, “(e)l Reglamento de Copropiedad fija las relaciones interconsorciales en el régimen especial de la Propiedad Horizontal. Regula las relaciones entre los copropietarios, estableciendo sus derechos, obligaciones, y, especialmente, limitaciones destinadas a instaurar un régimen de convivencia y armonía. Ése régimen de limitaciones, es más estricto que las restricciones y límites al dominio establecidos por los arts. 2611 [equivalente al art. 1970 del CCyCN vigente] y ss. del C.C., siendo pauta indiscutible que el Reglamento establece un pacto al que deben someterse los consorcistas, como a la ley misma (art. 1197, C.C.) [concordante a los arts. 959, 1021 y 1061 del CCyCN]” (Cámara Civil, Comercial y de Garantías de Necochea, 01/09/1998, “Consortio de Propietarios Edificio Habana I c/ Piperata, Antonio Francisco s/ Acción sumarísima, medida cautelar”, Lex Doctor 8.0).

La disputa se centra aquí en la interpretación, legitimidad y aplicación del art. 5 del reglamento de copropiedad y administración (en la terminología del “reglamento de propiedad horizontal”, arg. arts. 2037, 2056 y cctes., CCyCN) del Consortio Edificio Alda I, pero -obviamente- la respuesta no puede desvincularse de la naturaleza jurídica que aquel ostenta.

Es que “los consorcistas están ligados entre sí y con el consorcio por las previsiones del reglamento de copropiedad y administración, cuya naturaleza jurídica es la de un contrato, al que se integran aquéllos por la aceptación expresa de sus cláusulas o implícitamente al incorporarse al sistema con la celebración del acto jurídico respectivo que tiende a la



Poder Judicial

transmisión de la unidad, pues como el reglamento integra el título de propiedad, al hallarse inscripto en el Registro de la Propiedad, el adquirente adhiere implícitamente a sus disposiciones.” (CNCiv., Sala C, 30/11/2000, “Consortio de Propietarios Defensa 649/673 c/ Propietario de la U.F. N° 1 de Defensa 649 s/ Accion Declarativa”, Lex Doctor 8.0), lo que así ahora reconoce explícitamente el art. 2038 *in fine* del CCyCN.

El actor adquirió el departamento en fecha 11/05/2009 y el 12/07/2021 donó su nuda propiedad a sus hijos, por lo que sabía -o debió tomar cabal conocimiento- de las limitaciones que la propiedad horizontal preveía desde hace más de 15 años.

La prohibición del alquiler temporario de las unidades surge clara de la redacción del art. 5 de dicho Reglamento de fecha 11/05/2009 (subrayo su escasa antigüedad, lo que descarta la falta de previsión de la situación involucrada), que impide específicamente el uso de las unidades funcionales para “la pensión y/o alojamiento de pasajeros y el arriendo o subarriendo parcial de las habitaciones que componen los departamentos”, como así también implícitamente de la proscripción de realizar “actividades contrarias a la tranquilidad, salubridad, decencia, moralidad y buen nombre del conjunto edificio o que afecten la calidad y estética del mismo”.

También establece que las unidades funcionales, incluida la del actor, están destinadas a “vivienda familiar”, por lo que la interdicción de otorgar una finalidad distinta no puede considerarse abusiva.

No debemos olvidar que “el sistema creado por la ley 13.512, procura la normal y pacífica convivencia entre los copropietarios, de manera que ninguno de ellos pueda tener derechos absolutos que menoscaben los de los demás, estableciéndose deberes recíprocos de vecindad que deben observarse más estrictamente, si se quiere, que los que nacen de las relaciones corrientes entre vecinos, por ser ello esencial para el buen funcionamiento de esa pequeña comunidad que es una casa dividida por pisos o departamentos.” (Cám. 1a. Civ. y Com. Mar del Plata, Sala 1a., 01/04/2003, “Tamames, Amelia c/ Fiorentini, Héctor s/ Escrituración”, Lex Doctor 8.0).

Las restricciones sobre el destino acordado tienen como

justificación impedir que cualquiera de las unidades sea utilizada para una finalidad diferente de la acordada. Esta limitación se impone de manera igual para las restantes unidades, por lo que no hay discriminación alguna.

El actor adquirió la unidad sabiendo que su destino era “vivienda familiar”. Por lo que no puede alegar que el interés del consorcio de preservar la observancia de esa afectación residencial de rasgos permanentes es un abuso del derecho, toda vez que conocía el concreto impedimento de uso comercial de pensión y/o alojamiento de pasajeros.

El reglamento de copropiedad (o reglamento de propiedad horizontal) constituye una verdadera ley para los copropietarios, a la cual deben ajustar sus derechos y obligaciones. El debido cumplimiento del reglamento es una condición esencial para asegurar el buen funcionamiento del sistema establecido por el régimen de propiedad horizontal, a punto tal que -como bien se ha decidido- “...la apreciación de las infracciones a la ley 13.512 y al reglamento de copropiedad debe efectuarse con severidad; criterio impuesto por la necesidad de mantener la normal convivencia entre los copropietarios lo que sólo puede resultar del estricto acatamiento a las normas que regulan las relaciones entre los mismos.” (Cámara 4ta- de Apelaciones Civil, Comercial, Minas Paz y Tributario de Mendoza, 19/06/1998, “Consortio Propietarios Edificio Grinberg C/ Manuel Mario Grinberg S/ Ordinario”, Lex Doctor 8.0).

La actividad de alquiler temporario es una explotación de índole “comercial”, incompatible con el destino exclusivo de “vivienda familiar”, la cual por concepto alude a un lugar donde se habita y se desarrolla la vida de un modo estable, implicando domicilio o residencia permanentes, lo que mal se aviene con el arrendamiento por lapsos muy breves que se asemejan a lo que el reglamento quiso especialmente evitar: la presencia de “pasajeros” en el edificio.

No hay incertidumbre jurídica alguna y claramente la actividad que el actor quiere continuar encuadra en la prohibición explícita de “pensión y/o alojamiento de pasajeros”, por lo que viene incurriendo en una palmaria infracción al reglamento, susceptible de categórico reproche (arg. arts. 2047 y



Poder Judicial

2069, CCyCN).

La cláusula restrictiva busca salvaguardar la armoniosa convivencia consorcial y evitar que se vea afectada la seguridad y tranquilidad de los moradores del edificio.

Vale decir, la obligatoriedad de ocupar el departamento exclusivamente como vivienda tiende a neutralizar las molestias que implican el establecimiento de actividades comerciales, profesionales o análogas, con su inevitable afluencia de gente extraña y el uso excesivo de las instalaciones comunes, según ha reconocido inveteradamente la jurisprudencia.

Al respecto, en casos análogos al presente, la jurisprudencia ha sido categórica en desestimar demandas como la aquí promovida: “II.- Se encuentra admitido por ambas partes que el inmueble mencionado se alquila temporalmente, por lapsos que van desde los 2 hasta los 28 días y que tales locaciones así como los servicios antes descriptos son ofrecidos por un tercero - ApartmetsBA S.R.L.-, a través de su página de internet, a quien el demandado autorizó para tales fines como así también para su administración.

“Debe señalarse liminarmente que el art. 6 de la ley 13.512 dispone que queda prohibido a cada propietario u ocupante de departamentos o pisos sujetos a su régimen el destinarlos a fines distintos de los previstos en el reglamento de copropiedad.

“En este sentido, se ha señalado que las restricciones al dominio establecidas en la ley 13.512 y en los reglamentos particulares desempeñan un papel fundamental en el régimen de la propiedad horizontal y deben ser más estrictamente observadas, si cabe, que las que nacen de las relaciones habituales entre propietarios vecinos, toda vez que su acatamiento es condición esencial para asegurar el buen funcionamiento del sistema y para mantener la pacífica convivencia de los copropietarios, debiendo además, por los mismos motivos, aplicarse estrictamente las sanciones establecidas para caso de infracción a las normas (CNCivil, esta Sala, en ED 22-765; id., Sala F, en, LL 1997-E-495).

“En la especie, de la cláusula sexta del Reglamento de Copropiedad y Administración surge que “todos los departamentos de la finca se destinan a casahabitación de los propietarios y/o miembros de su familia, o a quienes los

propietarios cedan, alquilen o transfieran sus derechos, quedando expresamente prohibido darles destino profesional, comercial o industrial, salvo las unidades que tengan otro destino.

“Queda prohibido a los ocupantes de los departamentos y negocios destinarlos a usos contrarios a la moral y buenas costumbres, o perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos, así como ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble”.

“Se ha interpretado que la “vivienda familiar” o “vivienda”, que indudablemente es a lo que alude la estipulación transcrita, se refiere a conceptos que apuntan al lugar donde se habita y se desarrolla la vida de un modo estable, e implican el domicilio o la residencia permanente de quien la ocupa, por lo que no es posible comprender en el concepto de vivienda la posada fugaz y sucesiva de diversos ocupantes pasajeros. Así también distingue claramente la ley 23.091, en su art. 2º, los contratos de locación con destino a vivienda, con o sin muebles, de aquellos con fines turísticos, para los cuales establece distintos plazos mínimos de locación (conf. Bossert, Gustavo, “Locación temporaria en la propiedad horizontal”, LL 2007-F-1318).

“En esos términos, una interpretación razonable de un reglamento de copropiedad que incluya la clásica disposición a la que se aludió debe llevar a reputar prohibidos estos alquileres temporarios en la generalidad de los casos (conf. Cossari, Nelson G. A., “El reglamento de copropiedad y administración y el destino de la unidad funcional”, ejemplar de La Ley del 21-4-09, pág. 6).

“Si a ello se suma, más allá de la calificación contractual atípica efectuada en la sentencia recurrida, que el alquiler con los servicios antes mencionados se ofrece en el marco de una explotación comercial realizada por la empresa que se encuentra autorizada a administrar el inmueble y a contratar de esa forma, conforme surge de las constancias de fs. 35/56 y 400/478, no puede sino concluirse en el rechazo de las quejas vertidas.” (CNCiv., Sala E, 22/02/2010, “Cons. de Prop. Libertad 1031/33/35 c/ Teryazos, Michael William S/ Acciones Del Art. 15 De La Ley 13.512”, www.cij.gov.ar).

Parejamente decidió otra prestigiosa Sala del mismo Cuerpo, al



Poder Judicial

expresar: “...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. ... 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.” (CNCiv., Sala D, 14/11/2018, “Consortio de prop. French 3044/48 c. D, P C s/ ordinario. Cumplimiento de reglamento de copropiedad”, www.cij.gov.ar).

Ni la cláusula 5a. de prohibición de alquiler temporario es -en abstracto- una cláusula “abusiva” ni puede predicarse que, en el caso, el administrador y los demás integrantes del consorcio, disconformes con el proceder del actor, la hayan ejercido en forma abusiva.

Sobre el particular, el Alto Tribunal provincial ha enfatizado que “(s)iendo que la teoría del abuso del derecho es utilizada para privar de efectos a una cláusula contractual, su uso debe ser restrictivo; solamente cuando aparezca manifiesto el antifuncionalismo debe acudir a este remedio excepcional. Sustentar una conclusión contraria puede resultar altamente peligroso para la

seguridad jurídica, pues importaría aceptar que la ejecución y cumplimiento de los contratos queden sometidos ilimitadamente al arbitrio de los jueces, quienes terminarían por convertirse en contratantes, sustituyendo a las partes en el ejercicio de su autonomía contractual, lo que no puede aceptarse en atención al firme amparo dispensado por la Constitución Nacional a esta libertad” (CSJ de Santa Fe, 03/09/1997, “RMS Ingenieria SRL c/ Sulfacid SAIFC”, AyS t. 139, ps. 403-412, con cita de CSJN, Fallos 311:1337; CSJN, "Martínez Saravia, Miguel A., conc. (Inc de revisión por Banco Roberts)", del 28 de septiembre de 1993, Fallos, 311:1337).

Insisto, “(e)l reglamento de copropiedad, como es sabido, se considera, casi sin disidencias, de naturaleza contractual y ha sido conceptualizado como un contrato formal, multilateral, conmutativo, consensual, en el cual impera soberanamente la voluntad de las partes, conforme lo dispone el art. 1197 del Cód. Civil [arts. 959, 1021 y 1061 del CCyCN], en la medida en que los derechos que se obliguen a respetar recíprocamente y las obligaciones que se impongan no sean incompatibles con el régimen especial al que se someten las partes” (COSSARI, Nelson G. A., “Un correcto fallo en materia de restricciones al uso y goce de cosas comunes en la propiedad horizontal”, La Ley Córdoba - 2005 (Noviembre), p. 1093).

Por lo que “...forma parte del título de dominio de los copropietarios, constituye la ley a la que estos deben ajustar sus derechos y obligaciones, pues su acatamiento es esencial en el sistema organizado por la ley de propiedad horizontal. (cfr. Alberto. J. Bueres, “Código Civil y Comercial de la Nación y normas complementarias”, T° 4, pág581, art.2038, Ed. Hammurabi, citado por CNCiv., Sala E, 22/08/2024, “Jauregui, Guillermo Jose c. Consorcio de Copropietarios Galeria Porteña y Otros/Daños Y Perjuicios Derivados De La Prop.Horiz”, La Ley Online TR LALEY AR/JUR/114809/2024). De manera que “...**quien adquiere una unidad en propiedad horizontal asume una primera y básica obligación: respetar los límites impuestos por el reglamento de copropiedad y administración, sin perjuicio de los que trae el propio derecho en sí en su regulación legal** (arts. 2037 al 2572 del Código Civil y Comercial)” (conf



Poder Judicial

CNCiv., sala C, voto del Dr. Galmarini Nro. de Recurso: C300110/ 2000; CNCiv., Sala J, 20/11/2024, “Caiaro, Héctor Fernando C. Cons de Prop. Araoz 2742 Al 60 s/ Daños y Perjuicios, La Ley Online TR LALEY AR/JUR/175766/2024).

El actor no es lisa y llanamente titular de un derecho real de dominio (art. 1941, CCyCN) o de usufructo (art. 2139, CCyCN) sobre una cosa inmueble exclusiva (p.ej. de una casa-habitación sita en un terreno individual determinado), sino de un usufructo que accede a un derecho real de propiedad horizontal (art. 2037, CCyCN), sutileza que explica la confusión del demandante.

Son dos situaciones bastante diferentes. Es que “...si bien el derecho real de dominio y el derecho real de propiedad horizontal comparten las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de la cosa, en el primero, el titular del derecho lo puede hacer "... dentro de los límites previstos en la ley", es decir, es amplio y solo la ley recorta su conducta (art. 1941), y en el segundo, lo hace "... de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal" (art. 2037), por lo que su obrar está más acotado que en el dominio.” (BENÍTEZ, Martín Darío, “Las facultades del usufructuario en el ejercicio de su derecho de usufructo”, RCCyC 2020 (diciembre), p. 46 – La Ley Online TR LALEY AR/DOC/3684/2020).

En la propiedad horizontal las facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, deben ser de conformidad con lo que establece el Título V del Libro IV del CCyCN y el respectivo reglamento de propiedad horizontal, y las partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible (art. 2037, CCyCN).

No es lógico suponer que, a través de este proceso urgente, el demandante pueda imponer su voluntad de modo implacable y de facto modifique el reglamento de copropiedad, a extramuros de las exigencias del art. 2057 del CCyCN: asamblea y voto positivo de por lo menos dos tercios del total de propietarios, con su consiguiente inscripción registral para tornarlo oponible a terceros.

El actor no puede, libremente, rebelarse contra lo estipulado en el Reglamento. Porque reitero, en sintonía con lo anterior, más allá de que representa objetivamente una limitante de su derecho real de propiedad horizontal, “...la vida en común de centros urbanos, más aún en propiedad horizontal -se ha sostenido por la doctrina-, requiere mucha tolerancia, pero más que ello exige la mutua colaboración, la contribución de todos y un permanente renunciamiento a gustos, deseos o caprichos, para que se torne lo más llevadera posible.... La vida en propiedad horizontal comporta, además de una acentuada vecindad, una ineludible convivencia digna del mayor respeto (Games, L.M. en "Copropiedad y convivencia... o vida de perros", J.A. 25-1975-353 y siguientes).” (Cámara en lo Civil y Comercial Común de San Miguel de Tucuman, Sala 3a., 14/06/1995, “Consortio de Propietarios Edificio Solaris c/ Lamas de Zavalía, Ana M. s/ Cumplimiento de Contrato”, Lex Doctor 8.0).

Esa normal convivencia exige, principalmente, respetar el reglamento y moderar las expectativas lucrativas que puede ofrecer la propiedad a los estrictos márgenes que aquel prevé.

Los derechos constitucionales no son absolutos, sino que están sometidos a las leyes que reglamenten su ejercicio (art. 14, CN), a la vez que la normativa (art. arts. 2047 y 2069, CCyCN) y el Reglamento de Copropiedad impugnados no resultan irrazonable, porque no alteran la naturaleza de los derechos constitucionales invocados (art. 28, CN).

Esto así, por cuanto no restringe el derecho de propiedad ni suprime la libertad contractual en lo relativo al uso y goce del inmueble, sino que simplemente regula su ejercicio determinando limitaciones que armonizan con la paz convivencial, tranquilidad y seguridad del resto de los integrantes del consorcio.

La serenidad, la calma, el aventamiento de situaciones o personas que puedan inquietar o provocar sorpresas, hacen a valores muy caros al sentimiento humano: la **paz espiritual** y la **sensación de seguridad**, que tanto proclamaron los consorcistas convocados como testigos en sus declaraciones (ver acta de fecha 06/10/2025), y que estos parecen ver quebrantadas ante el



Poder Judicial

alojamiento circunstancial, corto y frecuente de extraños visitantes.

Cuánta razón tiene la reflexión del filósofo renacentista francés Michel de Montaigne (1533-1592): ***“El que teme sufrir, ya sufre lo que teme”*** (“Sobre la experiencia”, Libro III, Capítulo 13 de sus Ensayos, <https://www.cervantesvirtual.com/obra-visor/ensayos-de-montaigne—0/html/>).

Ni el ligero acotamiento de la posible rentabilidad del inmueble, al quedar sujeto exclusivamente a la posibilidad de alquileres más o menos prolongados, ni las dificultades económicas que el actor dice atravesar, convierten a la cláusula 5ta. en inconstitucional.

La derogación del plazo mínimo locativo dispuesta por el art. 256 del DNU 70/2023 al modificar el art. 1198 del CCyCN, no puede desnaturalizar hasta tornar inoperante el claro texto de dicha cláusula del reglamento de copropiedad deliberadamente convenida, cuya obvia finalidad es evitar el alto tráfico de personas desconocidas en partes comunes del edificio (p. ej., ingreso, palieres, escaleras, terraza, cocheras, etc.), el uso intensivo de los bienes comunes, y la desconfianza que pudiera generar la permanente visita de huéspedes esporádicos en un contexto de marcada inseguridad pública.

Sella la suerte de la cuestión, la Ordenanza municipal N° 10.138/2020, regulatoria en la ciudad de Rosario del “Alquiler turístico temporario”, sancionada el 17/12/2020 y promulgada el 07/01/2021, cuyo art. 13 dispone entre otras obligaciones de los anfitriones: *“1. Contar con la debida registración ante el “Registro de Inmuebles de Alquiler Turístico Temporario de Rosario” y con el certificado de habilitación vigente. 2. Exhibir en lugar visible de ingreso a la unidad de vivienda una copia del Certificado de Inscripción al Registro de Inmuebles de Alquiler Turístico Temporario de Rosario y Certificado de Habilitación vigente. 3. Incluir los números de Inscripción ante el Registro de Alquiler Turístico Temporario asignados al momento de la registración de las unidades en toda oferta, reserva, contrato, publicación y/o toda documentación suscripta al efecto sobre el inmueble en locación. 4. Constituir domicilio electrónico a los efectos de toda notificación derivada de su inscripción en el Registro de Inmuebles de Alquiler Turístico Temporario de Rosario. 5. En caso de tratarse de unidades habitacionales que formen parte*

de un edificio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, deberán acreditar a los efectos de la habilitación municipal correspondiente, que la actividad no se encuentra prohibida por el Reglamento de Copropiedad y Administración. [...]”.

Ese último punto, incumplido, apareja una infracción al ordenamiento administrativo local y revela que jamás podría lograr la habilitación municipal pertinente.

Si el amparista pretende desarrollar una actividad de alquiler vacacional o breve de alta rentabilidad, debe acudir a otro tipo de desarrollos amparados por figuras como las de condo-hotel, appart-hotel o alquiler temporario de departamentos específicamente habilitados, pero no desafiar las fronteras del reglamento de copropiedad (a propósito, ver: DE HOZ, Marcelo, “Appart-hoteles. Condo-hoteles”, La Ley Online TR LALEY AR/DOC/2000/2016; “Condohotel, una alternativa segura para invertir en ladrillos”, Infobae del 15/08/2016, <https://www.infobae.com/espacio-publicitario/2016/08/15/condohotel-una-alternativa-segura-para-invertir-en-ladrillos/>; “Qué es el “ladrillo turístico” y cómo asegura una buena rentabilidad en dólares: las opciones para invertir”, Infobae del 04/11/2024, <https://www.infobae.com/economia/2024/11/04/que-es-el-ladrillo-turistico-y-como-asegura-una-buena-rentabilidad-en-dolares-las-opciones-para-invertir/>; “Condo hotel, una opción redituable al alcance de todos los inversores”, diario La Nación del 02/05/2018, <https://www.lanacion.com.ar/economia/condo-hotel-una-opcion-redituable-al-alcance-de-todos-los-inversores-nid2129285/>; “El Condo Hotel, una alternativa de inversión en ladrillos”, La Nación del 18/11/2017, <https://www.lanacion.com.ar/economia/condo-hotel-nid2082828/>; etc.).

Como dijo Horacio Rosatti, recordando palabras de su maestro Germán Bidart Campos en oportunidad de la audiencia pública ante la Comisión de Acuerdos del Senado de la Nación para acceder al cargo de Ministro de la CSJN: **“No todo lo que no nos gusta es inconstitucional.”** (<https://www.diariojudicial.com/news-74642-Rosatti-sin-filtro>).

La limitación locativa podrá disconformar al demandante, pero eso no la convierte en abusiva, ilegal o inconstitucional. Es más, según doctrina de la Corte Federal, el reconocimiento y aceptación de la reglamentación, sometiéndose voluntariamente y sin reservas expresas a un



Poder Judicial

determinado régimen jurídico, implica un inequívoco acatamiento que determina la improcedencia de su impugnación ulterior (Fallos: 310:2117). La adquisición y consiguiente adhesión originaria al reglamento de copropiedad, torna inaceptable este tardío acuse de agravio constitucional.

Las garantías constitucionales atinentes a la propiedad pueden ser renunciadas por los particulares, de manera expresa o tácita. Ello ocurre cuando el interesado realiza actos que importan acatamiento de las disposiciones susceptibles de causar agravio a aquellas garantías (Fallos: 249:51; 254:152). De allí es que el voluntario sometimiento de los interesados a un régimen jurídico, sin reserva expresa, obsta a su ulterior impugnación con base constitucional (Fallos: 275:256; 294:220).

4. Por lo que corresponde desestimar la demanda e imponer las costas al actor vencido (arg. art. 17, Ley 10.456).

Y por imposición del art. 257 del CPCC (de aplicación integradora, cfme. art. 13 Ley de Amparo), corresponde regular honorarios del abogado de la parte demandada, los que atento a la naturaleza de la cuestión, la trascendencia del caso, la extensión y calidad de la labor, se establecen en diez (10) Jus arancelarios (\$1.073.017,40), con arreglo a lo previsto en los arts. 4, 5, y 12 inc. 1 de la Ley 6767, en concordancia con el citado art. 17 de la Ley de Amparo.

De conformidad a la doctrina sentada por la CSJ de Santa Fe in re “Municipalidad de Santa Fe c. Bergagna, Eduardo -Apremio Fiscal- (Expte. 121/10) s/ Recurso de inconstitucionalidad” (fallo del 01/08/2017, registrado en AyS t. 276, ps. 294/326), tal crédito por honorarios profesionales es considerado una “deuda de valor” hasta que el auto regulatorio adquiera firmeza, momento en el cual se cuantificará según el valor vigente de la unidad Jus a esa fecha (arg. art. 32 de la Ley 6767 -modif. Ley 12.851, y art. 772 del CCyCN).

Los emolumentos deberán ser abonados dentro del plazo de cinco (5) días de haber alcanzado ejecutoriedad, según ese valor determinado. Vencido dicho término corresponderá aplicar, sobre el monto resultante, un interés moratorio equivalente a la tasa activa sumada del Banco de la Nación Argentina (calculable desde el sitio web <https://consejo.jusbaires.gob.ar/servicios/calculo-de-interes/>), la que actualmente puede considerarse como la más adecuada entre las existentes en el

mercado financiero (a propósito y fijando incluso una de menor entidad, ver CSJ de Santa Fe, 24/07/2025, “Baez, Diego Ariel y otros c. Provincia de Santa Fe -Medida Cautelar Autónoma- (CUIJ 21-17479797-5) sobre Avocación”, resolución N° 427, Consulta de Jurisprudencia del Alto Cuerpo, cita N° 427/25).

Por lo expuesto, en definitiva;

FALLO: 1) Rechazar la demanda interpuesta por Hugo Alberto Guardia contra el Consorcio Edificio Alda I sito en Alem N° 1982/78 de Rosario. 2) Imponer las costas al actor. 3) Regular los honorarios del letrado Paulo Martín Di Sciascio, en la suma de pesos un millón setenta y tres mil diecisiete con 40/100 (\$1.073.017,40), equivalente a diez (10) Jus arancelarios. Disponer que, al adquirir firmeza la presente, el estipendio sea cuantificado automáticamente según el valor vigente de la unidad Jus prevista en el art. 32 de la citada normativa arancelaria. Fijar un plazo de pago de cinco (5) días contados a partir de que alcance ejecutoriedad, y un interés moratorio equivalente a la tasa activa sumada del Banco de la Nación Argentina (calculable desde el sitio web <https://consejo.jusbares.gob.ar/servicios/calculo-de-interes/>), que se devengará desde el vencimiento de aquel término sobre el monto resultante determinado de acuerdo a lo señalado en el punto anterior. Insértese y hágase saber.

.....
MARÍA JOSÉ CASAS
Secretaria

.....
LUCIANO D. JUAREZ
Juez