

MINISTRO REDACTOR: DOCTOR JULIO CESAR CHALAR

Montevideo, siete de abril de dos mil catorce

VISTOS:

Para sentencia definitiva, estos autos caratulados: "EDIFICIO PANAMERICANO C/ VIRAZAL S.A. - MEDIDA CAUTELAR DE NO INNOVAR - CASACION", IUE: 39-15/2010, venidos a conocimiento de la Suprema Corte de Justicia en virtud de los recursos de casación referidos en el párrafo III siguiente.

RESULTA QUE:

I.- En primera instancia, la Sra. Juez Letrado de Primera Instancia en lo Civil de Primer Turno falló:

"Ha lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta en autos por Jorge Pérez Otermin, Teodoro Kunin, Alberto Boix, Mario Reibakas, Raquel Mendiuk y Adriana Lanza.

No ha lugar a la demanda de VIRAZAL S.A.

Ha lugar parcialmente a la reconvencción de Edificio Panamericano y en su mérito prohíbese a VIRAZAL SA. el acceso a la unidad 001 por el interior del edificio, utilizando la entrada que accede a la sala de reuniones o hall K-A y condénasele a volver las cosas en ese lugar al estado en que se encontraban, destruyendo la puerta de acceso construida, en el plazo de treinta días. Desestímase en lo demás.

Las costas y los costos en el orden causado..." (Sentencia Definitiva No. 65/2012, dictada el 6 de agosto de 2012, obrante de fs. 1007 a 1053 vto.).

II.- El Tribunal de Apelaciones en lo Civil de Primer Turno revoca parcialmente la sentencia de primera instancia, fallando:

"Confírmase parcialmente la sentencia recurrida, sin especial condena procesal por el grado, excepto en los siguientes aspectos en que se la revoca:

a) En cuanto dispuso prohibir a Virazal S.A. acceder a la unidad 001 desde el interior del edificio y le ordenó 'volver las cosas al estado anterior' destruyendo la puerta de acceso construida, condena que se revoca desestimando la pretensión del Edificio Panamericano en este sentido.

b) En cuanto no declaró que el cambio de destino de la unidad 001 en sus niveles de subsuelo contraviene lo pactado en el reglamento de copropiedad lo que se revoca disponiendo restituirla al destino establecido en el Reglamento de Copropiedad..." (Sentencia identificada SEF 0003-000119/2013, dictada el 24 de julio de 2013, obrante de fs. 1169 a 1172 vto.).

III.- Oportunamente, tanto la parte actora, Edificio Panamericano, como la demandada VIRAZAL S.A. interpusieron sendos recursos de casación.

III.I.- El recurso de casa-ción de VIRAZAL S.A. (fs. 1175 a 1192). Luego de fundamentar la procedencia de la vía impugnativa, postula la parte demandada que la recurrida vulnera la Constitución en relación al respeto al derecho de la propiedad, el artículo 17 del Código Civil ("C.C." en lo sucesivo) y el artículo 140 del Código General del Proceso ("C.G.P." en adelante), así como los principios que rigen la interpretación de los contratos. Expresó en lo medular:

- Existió una interpretación parcial del Reglamento de Copropiedad y Apartamiento del Título Preliminar de las Leyes del Código Civil. La sentencia no contempla la existencia de un artículo específico en el reglamento, de contenido inequívoco respecto al uso, goce y destino de las unidades del edificio. El Tribunal resolvió el punto aplicando una norma incorrecta el art. 2 (relativo al deslinde y descripción de las unidades), en lugar del art. 6, específico sobre uso y goce, omitido por el Colegiado.

- Parece claro que, por imperio del art. 6 del Reglamento, sobre el destino de la unidad 001 no hay más prohibición que la tranquilidad y la seguridad del Edificio. Y que a su respecto, las normas legales vigentes sobre interpretación, impiden extender por analogía las prohibiciones previstas para el garaje y el lavadero o cualquier otra.

- La sentencia del tribunal es innovativa respecto a la pretensión original y fundamento del reconviniente mientras éste hablaba de un único destino (restaurante), el tribunal, apartándose del dictamen pericial y revocando la sentencia de primer grado -que se adhirió al dictamen pericial de la inocuidad del destino- dio tres destinos diferentes para la misma cosa.

- El segundo agravio es el acto propio del edificio. La omisión del tribunal en considerar el principio jurídico según el cual venire contra factum proprium non valet. La Sala entiende que sólo una asamblea de copropietarios, con las mayorías requeridas por la Ley, sería capaz de autorizar un cambio de destino de la unidad, a través de un necesario cambio del reglamento de copropiedad, lo que podría ser cierto si la unidad tuviera una afectación de destino original que no tiene.

- Sin perjuicio de que el destino dado por VIRAZAL a la unidad 001 está amparado en el art. 6 del reglamento, la parte comunicó oportunamente al Edificio su intención de instalar una clínica odontológica (ya desde antes de haber adquirido la unidad) ante las autoridades legítimas del edificio que aceptaron las comunicaciones, las obras de refacción y el destino que había de darse a la unidad así como el pago de la cuantiosa deuda de gastos comunes que había dejado el restaurante.

- Luego que cambiaron las autoridades del edificio, ilegítimamente desconocieron lo actuado por las autoridades anteriores, cuando la obra ya estaba avanzada, por lo que atentaron contra la máxima jurídica venire contra factum proprium non valet.

- El tercer agravio radica en la infracción del art. 8 de la Constitución, en tanto la solución a que arriba el Tribunal significa una violación del principio de igualdad entre los particulares. El cambio de destino que pretende ilícitamente el edificio, significaría generar en los hechos una distinción que ninguna norma autoriza.

- La recurrente conserva, por la omisión de su consideración un agravio que pide se incluya en su elucidación en la sentencia que pondrá fin a este proceso referido a los daños y perjuicios por un hecho que es recogido en la sentencia de segunda instancia referido a la imposibilidad de acceder a los servicios por los que pagan gastos comunes (accesos y ascensores) que se alegan sufridos y probados en términos de clientela que resulta imposible el acceso desde el exterior, solicitando que se remita a la liquidación del art. 378 del C.G.P.

Solicita en definitiva se case el fallo por las razones expresadas, y el dictado del fallo

correspondiente a la segunda instancia según los agravios expresados.

III.II.- El recurso de casa-ción de Edificio Panamericano (fs. 1195 a 1220). A fs. 1195 y ss. el representante de la parte actora interpone recurso de casación, y, luego de fundar su procedencia, expresa en síntesis:

- Existió infracción o errónea aplicación de normas de derecho del C.C. y la Ley No. 10.751, normativa por la que se rige el caso de autos. Los quórums y mayorías previstos por el Decreto-Ley No. 14.560 son de orden público (art. 16 Decreto-Ley No. 14.560), infringiéndose normas contenidas en el reglamento de copropiedad y los arts. 1.297 a 1.307 del C.C. que regula la interpretación de los contratos.

- Media infracción o errónea aplicación de normas de derecho al fallar respecto a la existencia o no de un acceso público por el interior del edificio hacia el local comercial unidad 001 (restaurante y bar) aplicando en forma errónea (a) las normas de derecho existentes en el Reglamento de copropiedad, (b) las normas que complementan a éste en la regulación de la copropiedad horizontal, (c) las normas legales de orden público que se aplican al caso y (d) las normas legales establecidas para la interpretación del referido reglamento.

- En cuanto al primer aspecto la sentencia expresa que debe tomarse en consideración el plano de construcción presentado al pedir el permiso de construcción, de acuerdo con el cual, existe un acceso a la unidad 001 por el primer subsuelo, descartando la aplicación del reglamento de copropiedad por entender que refiere al plano de fraccionamiento horizontal que no tendría la señalización de las puertas de acceso a las unidades del edificio, cuando en realidad al celebrar el reglamento, los copropietarios resolvieron tomar en consideración el plano de fraccionamiento y no el de construcción como hace la sentencia, según el cual no se estableció que la unidad 001 tuviera una puerta de acceso por el interior del edificio.

- En cuanto al segundo aspecto no se realizó una interpretación como lo indican las normas del C.C. respecto del Reglamento de Copropiedad: si todos los espacios linderos con puertas de acceso se identifican como hall o palliers, y el espacio lindero con la unidad 001 en el primer subsuelo es una sala de reuniones, la división entre la unidad 001 y la sala no es una puerta de acceso. Ninguno de los locales comerciales (en total diez) tienen puerta de acceso por el interior del edificio. Lo construido fue diferente a lo que se proyectaba en el plano de construcción.

- En coincidencia con que la unidad no tenga puerta de acceso al público por el interior del edificio, el art. 5 del Reglamento de Copropiedad excluyó del condominio a la referida unidad respecto de escaleras, pasajes, palliers, vestíbulo, salón de reuniones, vestuarios, ropería, halls, servicios higiénicos, depósito, salón de fiestas, conserjería, jardines, etc. La unidad 001 no es condómina del espacio lindero con su unidad en el primer subsuelo, tal como surge claramente de la correcta interpretación de esa norma, es decir, no es condómina de la Sala de Reuniones EA, en función de lo cual fue exonerado del pago de expensas con relación a dichos bienes comunes correspondientes al interior del edificio.

- El condominio de los ascensores de la unidad 001 se debe al uso de ellos por los mozos y camareros del restaurante y bar, a efectos de llevar los pedidos de comida a los copropietarios, en tanto era un servicio que se prestaba en total beneficio de ellos. Al haber cambiado el destino

comercial del local 001 el uso del ascensor por los clientes del consultorio o cualquier otro comercio no se justifica más.

- Existe infracción del art. 1.301 del C.C. en tanto desde la inauguración del edificio, todos los copropietarios y en especial el propietario de la unidad 001 mantuvieron la división fija y con un cierre que se encontraba en el interior del edificio. La división de aluminio y vidrio que separa a la unidad 001 con el bien común Sala de reuniones desde su inauguración no es la propia de una puerta de acceso al público de un local comercial, como lo sostiene la impugnada. En la botonera de la entrada principal del edificio no hay comunicación prevista para la unidad 001, de lo que se desprende que nunca hubo una puerta de acceso por el interior para dicha unidad.

- El nuevo propietario de la unidad 001 VIRAZAL S.A. eliminó una escalera que unía la planta baja de su unidad con el primer subsuelo y cerró el hueco dejado con una planchada encima de la cual construyó un baño. Generó una unidad en planta baja con una puerta individual que arrendó y otra unidad en el primer y segundo subsuelo donde instaló una clínica odontológica con ingreso por la terraza que da a la rambla. Al dividir la unidad, cerró uno de los accesos exteriores al primer subsuelo y para sustituirlo quiso crear un acceso por la Sala de reuniones EA, acceso público que nunca existió.

- La sentencia de segunda instancia padece de error grave respecto a la imposición de la multa prevista por el art. 10 de la Ley No. 10.751, su aplicación es absolutamente innegable en el caso de autos. La multa de la cláusula 8va. del Reglamento de Copropiedad se aplica sin perjuicio de la indemnización respectiva y de la multa establecida en el art. 10 de la Ley No. 10.751.

- Existió infracción al fallar respecto a los daños y perjuicios padecidos por el edificio panamericano, entendiéndose que los daños han quedado acreditados ampliamente y su monto deberá ser determinado por el procedimiento previsto por el art. 378 del C.G.P.

Solicita primeramente se confirme parcialmente la sentencia de segunda instancia, en cuanto: (i) a que el cambio de destino de la unidad 001 contraviene lo pactado en el Reglamento de Copropiedad del Edificio Panamericano; y, (ii) a la condena de restitución al destino establecido en dicho reglamento dispuesta por la sentencia de segunda instancia.

Solicita, por otra parte, se case y se revoque parcialmente la sentencia de segunda instancia, y, en su lugar, se prohíba a VIRAZAL S.A. acceder a la unidad 001 por el interior del Edificio Panamericano y se condene a sustituir la puerta indebidamente construida en la sala de reuniones del primer subsuelo por la originaria división de aluminio y vidrio que allí se encontraba y a recomponer las cosas a su estado anterior en dicho lugar, tal como fue dispuesto por la sentencia de primera instancia. Pide también se condene a VIRAZAL S.A. al pago de la multa prevista por el art. 10 de la Ley No. 10.751, fijándose ésta en el 20% del valor catastral de la unidad 001, y se le condene al pago de los daños causados por el incumplimiento de las normas legales y del reglamento de copropiedad, los que deberán liquidarse por el art. 378 del C.G.P., así como al pago de las costas y costos generados en las instancias de mérito y en casación.

IV.- Oportunamente las partes evacuaron el traslado del recurso de su contraria (la parte demandada a fs. 1224 a 1228 vto., la parte actora a fs. 1231 a 1248). Conforme las consideraciones que realizaron, solicitaron el rechazo del recurso interpuesto por su contraria.

V.- Por Resolución No. 1856/2013 se dispuso: "Pasen a estudio y autos para sentencia" (fs. 1256 vto.), la cual se acuerda en la fecha en legal forma.

SE CONSIDERA QUE:

I.- La Suprema Corte de Justicia, por unanimidad, recibirá parcialmente los recursos de casación interpuestos por las partes, por existir agravios de recibo en cada uno de ellos, correspondiendo confirmar la sentencia de primera instancia. Todo ello, conforme los argumentos que siguen.

II.- Del objeto de la presente etapa procesal. Con carácter previo, debe señalarse que existen aspectos de ambas recurrencias que resultan inadmisibles, atento a lo dispuesto por artículo 268 del C.G.P., en la redacción conferida por la Ley No. 17.243.

Cabe partir de consignar que el objeto de la revocatoria dictada en el segundo grado alcanzó los aspectos referidos a la prohibición establecida a VIRAZAL S.A. de acceder a la unidad 001 desde el interior del edificio y la condena a "volver las cosas al estado anterior", destruyendo la puerta de acceso construida, condena que se revocó desestimando la pretensión del Edificio Panamericano en este sentido; también alcanzó lo relativo al destino de la unidad 001, respecto de lo cual se dispuso restituir el destino establecido en el Reglamento de Copropiedad para el primer y segundo subsuelo, que sería "restaurante" y "depósito bar" respectivamente.

II.I.- Ahora bien, lo que dice relación con los agravios ejercitados por Edificio Panamericano relativo a la no imposición a VIRAZAL S.A. de la multa prevista por el art. 10 de la Ley No. 10.751, así como la pretensión de condena a reparar daños y perjuicios y la condena en las costas y costos del proceso, son aspectos de la decisión confirmatorios de la sentencia de primer grado. Resultaron agravios ejercitados por la parte actora que fueron desestimados por la Sala en sus Considerandos X, XI y XII (fs. 1172 y vto.).

La Corporación en Sentencia No. 37/2003 sostuvo que: "...En el ocurrente, los motivos de sucumbencia planteados en el recurso de casación refieren a extremos de la pretensión que han sido confirmados en ambas instancias".

En función de lo expuesto, queda exiliado del ámbito casatorio, por haber sido objeto de dos sentencias coincidentes, los agravios con el referido sustento.

II.II.- En cuanto al agravio referido a los daños y perjuicios reclamados por la recurrente en casación VIRAZAL S.A. no corresponde sea considerado en aplicación del art. 272 del C.G.P. que requiere la existencia de perjuicio o agravio causado por el pronunciamiento impugnado, careciendo de legitimación cuando, existiendo el agravio con anterioridad, no se esgrimió el mismo por la vía de la apelación correspondiente - principal o por la vía de adhesión-.

No obstante ser cierto que al interponer apelación en su petitorio solicitó "... la revocación de la sentencia en cuanto a la demolición de la puerta existente, así como a confirmarnos el derecho de paso por la misma, así como a fallar los daños y perjuicios reclamados por nuestra parte" (fs. 1072), en el cuerpo de la recurrencia no se ejercitó específicamente agravio en tal sentido, sino que se limitó la parte a cuestionar el contenido del pronunciamiento de primer grado respecto al pretendido acceso interno a través del Edificio Panamericano, lo que determina

su falta de articulación, y que, en consecuencia, no corresponda sea abordado en la presente etapa de casación.

III.- El recurso de casación interpuesto por VIRAZAL S.A. Con relación a la recurrencia ejercitada por la parte demandada, se entiende que le asiste razón respecto al error en que incurre la sentencia recurrida, cuando afirma que el cambio de destino para dos de los niveles de la unidad 001, no habiendo sido autorizado expresamente conforme al Reglamento de Copropiedad, constituye una infracción a éste, disponiendo en consecuencia restituir el destino establecido en el Reglamento.

Huelga señalar que el Reglamento es un negocio jurídico, y en tanto tal, su interpretación constituye quaestio iuris, y como tal, se encuentra sujeta a control casatorio.

Cabe tener presente lo dispuesto por el artículo 16 de la Ley No. 10.571, disposición que establece:

"Los propietarios de los departamentos o pisos en que se divide un edificio -o los promitentes compradores, en su caso- podrán acordar los reglamentos de la copropiedad, con el fin de precisar los derechos y obligaciones.

Reducidos a escritura pública, estos reglamentos serán inscriptos en el Registro de Traslaciones de Dominio y tendrán fuerza obligatoria, incluso para los sucesores a cualquier tipo de los otorgantes".

La Corporación entiende que asiste razón a VIRAZAL S.A., en cuanto a que el Tribunal resolvió el punto aplicando en forma incorrecta el Reglamento de Copropiedad.

En efecto, el Tribunal actuante sostuvo: "De la lectura del referido reglamento surge que la unidad 001 tiene tres niveles: se compone con un 'depósito bar' en el segundo subsuelo, un 'restaurante' en el primer subsuelo y un 'negocio' en planta baja. De esa descripción surge, a juicio del Tribunal, que mientras en la planta baja puede instalarse cualquier negocio, el primer subsuelo y el segundo subsuelo han sido destinados a restaurante... En consecuencia, el cambio de destino pactado para dos de los niveles de la unidad 001...constituye una infracción al Reglamento de Copropiedad..." (Considerando IX, fs. 1172). Conforme la Sala, entonces, la unidad 001, que comprende tres niveles, tendría por Reglamento tres destinos diversos (negocio, depósito de bar y restaurante).

La Sala, sin citarlo, refiere al artículo 2 del Reglamento; dicha disposición establece: "ARTICULO DOS.- El inmueble objeto de este Reglamento se describe y deslinda de la siguiente manera:...BIENES INDIVIDUALES...UNIDAD CERO CERO UNO...Depósito Bar Cero Cero Uno...Restaurante Cero Cero Uno...Local Negocio Cero Cero Uno" (fs. 557 y vto., subrayado agregado; todas las fojas citadas relativas al Reglamento refieren al acordonado IUE: 2-8534/2010).

Como se advierte, el artículo 2 contiene la descripción y deslinde del edificio, más no regula el destino de las unidades. Ello surge diáfano del texto del artículo 2, que desde su inicio establece que "describe y deslinda" las unidades, y no que regula el destino de éstas.

A su vez, y en el mismo sentido, si se revisan los planos, se advierte que el local 001 es el único de los locales en el cuerpo del edificio que tiene más de una planta. Por ello, es claro que las referencias a "Depósito Bar" y "Restaurante" son necesarias: describen las distintas plantas de la unidad.

El carácter meramente descriptivo de dichas referencias también surge de una

interpretación del Reglamento en su conjunto. En efecto, la interpretación armónica y coherente del Reglamento revela que existe regulación expresa y específica en el capítulo tercero del Reglamento en lo que refiere al destino de las unidades; en particular en los artículos 6 y 7. De éstos artículos surge que las unidades que conforman el Edificio Panamericano, según su naturaleza, pueden tener alguno de los siguientes cuatro tipos de destino: (i) vivienda, si se trata de los departamentos, (ii) comercio o estudio profesional -que no perjudiquen la tranquilidad o la seguridad del edificio-, si trata de algunos de los locales; (iii) garaje, si son tales; o, (iv) lavadero, si se trata de la unidad 006.

En efecto, adviértase que el Reglamento se estructura en varios capítulos, prolija y lógicamente titulados según su contenido. Así, luego de la comparecencia de los otorgantes se encuentra al primer capítulo del Reglamento titulado "REGIMEN, DESCRIPCION Y DIVISION", que comprende los artículos 1 a 4. El artículo 1 refiere al marco normativo aplicable (v. fs. 555 vto.), el 2 contiene la descripción y deslinde del inmueble objeto del Reglamento, describiendo cada una de las unidades que lo conforman (v. fs. 556), el 3 describe todos los bienes comunes que no sean garajes (v. fs. 587 vto.), el 4 describe los bienes comunes que son garajes (v. fs. 592 vto.). El segundo capítulo (titulado "DEL DOMINO", v. fs. 593) comprenden un único artículo, el 5, artículo que establece que los derechos y obligaciones de cada propietario dependen de las milésimas correspondientes a cada unidad, las que consigna caso a caso.

Y se llega luego al tercer capítulo del Reglamento, capítulo titulado "DEL USO Y GOCE" (v. fs. 594 in fine). Dicho capítulo comprende los artículos 6 a 9. El artículo 6 dice: "Los departamentos serán destinados a viviendas, no pudiendo servir a otros objetos que la honesta, decorosa y civil habitación. - Las unidades "Salón" y "Estudio", serán destinadas a instalaciones de negocios, comercios, bancos o estudios profesionales que no perjudiquen la tranquilidad de los demás propietarios ni la seguridad del edificio. - El local 'Garage' tendrá ese destino. - La unidad Cero Cero Seis se destina a 'Lavadero' y el Tanque de agua o depósito del mismo, se ubican en el bien común 'C-C-E'...". A continuación el artículo 7 establece: "La propiedad de los departamentos, salones, estudio y garaje, sólo se usará en forma ordenada. - Ningún propietario podrá por ejemplo: a) hacerlos servir a otros objetos que los convenidos en este Reglamento..." (todos los subrayados son agregados). Como se advierte, el Reglamento, al regular todos los destinos posibles, de todos los tipos de unidades que componen el Edificio Panamericano - departamentos, locales, garajes-, no contiene un destino necesario "depósito de bar" u otro que sea "restaurante". Las únicas unidades que tiene un destino necesario y limitado son los departamentos (que deben destinarse a vivienda), los garajes (que deben ser tales), y la unidad 006 (que debe destinarse a lavadero). Los locales, salvo el 006, tienen como destino cualquier actividad comercial o profesional, con las únicas limitantes derivadas de no afectar la tranquilidad del edificio, o su seguridad.

En función de lo anterior, surge claramente que asiste razón a VIRAZAL S.A. cuando postula la errónea aplicación del Reglamento por la Sala en este punto. El Reglamento de Copropiedad del Edificio Panamericano no establece que la unidad 001 tenga por destino necesario de sus subsuelos los de restaurante o bar, sino el de cualquier actividad comercial o profesional que no afecte la tranquilidad y/o seguridad del edificio.

Y dado que en el caso está acreditado tanto que el destino de la unidad 001 supone un destino autorizado (clínica odontológica -actividad profesional-), como que tal unidad no pone en riesgo la seguridad del edificio (ver foja 16 de informe pericial de la Arqta. Bellizzi, carpeta encuadrada agregada a estas actuaciones), únicamente cabe concluir que se trata de un destino permitido conforme al Reglamento. Por ello cabe anular la recurrida en este punto, y fallar confirmando el dispositivo de primera instancia en este aspecto.

IV.- El recurso de casación interpuesto por Edificio Panamericano. Respecto a los agravios ejercitados por Edificio Panamericano, le asiste razón en cuanto al error en que incurre la impugnada, cuando expresó, como fundamento de su decisión revocatoria de la condena a impedir el acceso a la unidad 001 por el interior del edificio -y a reimplantar el cerramiento anterior-, que deben tomarse en consideración los planos de construcción autorizados por la Intendencia Municipal de Montevideo, de acuerdo con los cuales la unidad tiene acceso tanto desde el exterior, como desde el interior del edificio.

El error de la Sala radica en considerar el referido instrumento, descartando la aplicación del Reglamento de Copropiedad, por entender que refiere al plano de fraccionamiento horizontal que no tendría la señalización de las puertas de acceso a las unidades del edificio.

Como lo señala la actora recurrente en casación, al otorgarse el Reglamento, los copropietarios resolvieron tomar en consideración el plano de fraccionamiento y no el de construcción como lo hizo la sentencia recurrida. Según el plano de fraccionamiento no se estableció que la unidad 001 tuviera una puerta de acceso por el interior del edificio.

De las propias manifestaciones de la Sala cuando cita la información aportada por la perito Arqta. Bellizzi se desprende que tales accesos (previstos en el plano de construcción) existieron efectivamente y fueron clausurados más tarde, probablemente por decisión de los habitantes del edificio "por razones de seguridad y privacidad", elementos que no pueden dejar de ser considerados a la hora de adoptar decisión en la medida que no puede desconocerse la realidad de la situación, en la medida que lo efectivamente construido fue diferente a lo que se proyectaba en el plano de construcción, a la vez que constituyen actos posteriores de los contrayentes demostrativos del contenido de la voluntad manifestada a través de ellos.

Como se señalara la Corporación en Sentencia No. 115/2007: "El art. 1.301 del C. Civil admite tomar en cuenta los hechos posteriores al acuerdo debatido, ejecutados por las partes, para la reconstrucción de sus comunes intenciones, pero nada impide que también se acuda a las circunstancias fácticas anteriores, orientadas en el mismo sentido (Cfme. Gamarra, ob. cit., pág. 223)".

"...La posición contraria supondría desatender la pauta interpretativa prevista por el art. 1.301 C. Civil, sin tener en cuenta que el conjunto de actos realizados por las partes en ejecución del tipo contractual posee un indudable valor como medio hermenéutico, en razón de lo que podría denominarse un principio de coherencia y de continuidad en la voluntad contractual, en la fase de conclusión y en la fase de ejecución del contrato (Cfme. Díez Picazo, cita de Rodríguez Russo, ob. cit., pág. 201)".

Trasladando tales conceptos al presente caso, de la probanza obrante en autos surgen indicadores



elocuentes que demuestran que desde la inauguración del edificio, todos los copropietarios, así como el de la unidad 001 mantuvieron la división de aluminio y vidrio que se encontraba en el interior del edificio y que separaba a la citada unidad 001 con el bien común lindero. Es de señalar asimismo que, tal como se consignó al efectuar la inspección judicial, en la botonera de los intercomunicadores de la entrada principal ("portero eléctrico") del edificio no hay comunicación prevista para la unidad 001. Por lo cual cabe concluir que nunca hubo una puerta de acceso por el interior para dicha unidad.

Otro aspecto de significación, y que surge del propio Reglamento de Copropiedad, radica no sólo en la denominación (todos los espacios linderos con puertas de acceso se identifican como hall o palliers, y el espacio lindero con la unidad 001 en el primer subsuelo es una sala de reuniones, por lo que tal división no puede considerarse puerta de acceso), sino además en la circunstancia de que ninguno de los locales comerciales tienen puerta de acceso por el interior del edificio.

De forma coadyuvante, se advierte que el art. 5 del Reglamento de Copropiedad excluyó del condominio a la referida unidad respecto de escaleras, pasajes, palliers, vestíbulo, salón de reuniones, vestuarios, ropería, halls, servicios higiénicos, depósito, salón de fiestas, conserjería, jardines, etc., conservándose únicamente el condominio de los ascensores en función del destino originario conferido a la unidad 001 de restaurante y bar establecido en beneficio de los copropietarios.

Adicionalmente, en el mismo sentido se pronunció el Arquitecto proyectista del emblemático Edificio Panamericano, Raúl Sichero Bouret, conforme surge del documento obrante a fs. 624 y 625 del acordonado IUE: 2-8534/2010.

Elementos todos que a juicio de este Alto Cuerpo conducen a confirmar el fallo dictado en el primer grado de mérito, en cuanto dispuso hacer lugar parcialmente a la pretensión de Edificio Panamericano y, en su mérito, prohibir a VIRAZAL S.A. el acceso a la unidad 001 por el interior del edificio, utilizando la entrada que accede a la Sala de Reuniones o hall E-A (v. fs. 588 in fine del acordonado IUE: 2-8534/2010) y volver las cosas al estado en que se encontraban con anterioridad.

V.- La conducta procesal de las partes no amerita especial sanción procesal.

Por los fundamentos expuestos, la Suprema Corte de Justicia,

FALLA:

ANULASE LA SENTENCIA RECURRIDA Y, EN SU MERITO, MANTIENESE EN TODOS SUS TERMINOS LA DE PRIMERA INSTANCIA. PUBLIQUESE Y OPORTUNAMENTE, DEVUELVA.