**AUTOS N° 272.924 CARATULADOS: “VILLEGAS PATRICIA Y OTROS C/ SOL DE CARRODILLA S.A. P/ PROCESO DE CONSUMO”**

Mendoza, 03 de mayo de 2023.-

**VISTOS:**

Estos autos arriba intitulados, en estado de dictar sentencia , de los que

**RESULTA**

I.- Comparecen en autos los Sres Patricia Villegas, Maximiliano Giraud Billoud, Pablo Alejandro Soto , María de las Mercedes Agüero Furlotti, María Ignacia Agüero, Ariel Cinquemani, Carlos González, Alejandro Rafael D'Amanzo, Juana Rosa Mendoza, Gabriel Peralta, Alejandra Cordova, Matías Alberto Tomas, Gonzalo Bizzotto, Santoni Mariano Javier, Cecilia S. Lemmo, Gione María José, Rizzo Lucia y Juan José Bello en representación de Juan Pablo Bello en mérito al poder que se acompaña, todos por derecho propio con el patrocinio letrado del Dr. Carlos Ignacio Gandolfo y promueven demanda de adecuación al régimen de propiedad horizontal especial conforme a lo establecido en el Título V y Título VI, Capítulo I del C.C.yC.N, solicitando se ordene a la DEMANDADA SOL DE CARRODILLA S.A., en carácter de desarrollador y administrador del B° RESIDENCIAL SOL DE CARRODILLA conforme surge de las escrituras traslativas de dominio ofrecidas en estos autos,a realizar mencionada adecuación, con imposición expresa de costas y costas que correspondieren. -

Relatan que la sociedad SOL DE CARRODILLA S.A. es la desarrolladora del conjunto inmobiliario Sol de Carrodilla ubicado en calle San Martín de Luján de Cuyo y que el emprendimiento se desarrolló alrededor de 2014 y hasta la fecha se ha vendido y escriturado el 70% de la superficie del conjunto inmobiliario de titularidad de la empresa Sol de Carrodilla conforme matrícula 408.389/6.-

Afirman que desconocen que porcentaje corresponde a espacios comunes, calles y callejones, o si existe un porcentaje que esté excluido de la venta por existir servidumbres o algún otro tipo de restricción. Tampoco conocen que porcentaje de superficie ha sido vendido mediante boleto sin escriturar aún.-

Denuncian que las fracciones del barrio se encuentran construidas casi en su totalidad y muchas familias desarrollan allí sus proyectos de vida hace años, pero, a pesar de esta realidad, el conjunto inmobiliario no se encuentra debidamente constituido como propiedad horizontal y no existe consorcio de propietarios conforme lo normado por el CCCN, título V y VI. -

Esgrimen que, en las escrituras traslativas de dominio la desarrolladora prevé un escueto reglamento referido a la forma de construcción, pero completamente ajeno a las exigencias del CCCN. Nada se dice acerca de porcentajes de partes privadas y comunes, asamblea de propietarios, mayorías, facultades y obligaciones del administrador o rendición de cuentas.-

Esto trae como consecuencia que los vecinos no tengan conocimiento o forma de control alguna de lo que sucede con las cuentas y administración del barrio. -

El B° SOL DE CARRODILLA posee un administrador designado por la sociedad comercial unilateralmente, siendo este último el Sr. Carlos González Pino. Los actores han solicitado al administrador la adecuación del conjunto inmobiliario a la letra del código y la creación de un consorcio debidamente habilitado a fin de regularizar las innumerables anomalías que existen en el lugar, y que son de obligación de esta última. Por ejemplo, existen irregularidades en lo referido al cálculo de las expensas comunes, falta de balances mensuales, falta de rendición de cuentas al cierre del periodo, no se adjunta recibo alguno sobre los gastos ni se otorgan facturas conforme la AFIP ordena, falta de iluminación, limpieza y recolección de residuos, forestación, seguridad y vigilancia del barrio habilitada conforme ley 6441/97.

Por último,aducen que la ausencia de reglamento de copropiedad del barrio residencial Sol de Carrodilla conforme lo establecen los requisitos legales, que imposibilita absolutamente el debido control de los vecinos a la administración. -

Destacan que las escrituras traslativas de dominio han sido redactadas unilateralmente por la demandada con cláusulas de adhesión preformuladas. En lo que refiere al reglamento interno los propietarios se han visto obligados a firmar una cláusula que prevé que se llamará a asamblea de propietarios una vez que se haya transferido y escriturado el 95% de la superficie propuesta para la venta lo que tiene a los firmantes sujetos a una espera indeterminada, incierta y de dificilísimo control.-

Concluyen que hoy se ha vendido un porcentaje de la superficie cercano al 70%, no siendo posible para los vecinos saber si el 30% restante forma parte de lo que la desarrolladora considera “superficie propuesta para la venta”, o que porcentaje corresponde a espacios comunes, o si existe un porcentaje que esté excluido de la venta por existir servidumbres o algún otro tipo de restricción. Tampoco se conoce que porcentaje de superficie ha sido vendido mediante boleto sin escriturar aún. Además, esta cláusula encuentra una gran dificultad en su cumplimiento ya que los lotes que aún no se han vendido permanecen a nombre de Sol de Carrodilla S.A. sin oferta de venta desde hace largos años ya sea porque se han vendido bajo boleto de compraventa y no han sido escriturados o porque la sociedad no desea publicar a la venta el mínimo porcentaje que falta vender y que los vecinos desconocen. -

Fundan en derecho y citan jurisprudencia.-

Piden se aplique la ley de defensa al consumidor.-

Ofrecen pruebas.-

II.- En fecha 22/06/2022 el Ministerio Fiscal toma en autos la intervención que por ley le corresponde (art. 52 L.D.C. y art. 206 inc. 4 C.P.C.C.T.).-

III.- Corrido traslado de la demanda, comparece el Dr. Carlos González Pino con el patrocinio letrado de las Dras Ana Carolina Castellanos y Gabriela Martinez Parra, por la parte demandada SOL DE CARRODILLA S.A. Y contesta demanda, solicitando su rechazo "in totum" con expresa imposición de costas a la contraria.-

Tras las negativas de rigor, brinda su versión de los hechos.-

Afirma que los actores suscribieron una escritura pública con la demandada, por lo cual nos encontramos ante un Contrato de Compra Venta sujeto a condiciones, las cuales no se han cumplido a la fecha. El mencionado Contrato se rige cabalmente con lo establecido por el Código Civil y Comercial en el capítulo correspondiente tanto en lo relativo a la buena fé contractual como así también en cuanto a la validez de los contratos: todo contrato válido debe ser cumplido por las partes.-

Entiende que no estamos frente a un Consorcio de propietarios porque el mismo aún no ha sido conformado según lo estipulado en el Contrato celebrado, el que las partes han aceptado de conformidad según se demuestra con el instrumento público que lo avala. -

Destaca que las partes libremente convinieron y aceptaron las condiciones estipuladas, dentro de las cuales se estableció que el Consorcio de propietarios recién se constituirá cuando el 95% del barrio esté vendido. Estas cláusulas figuran en la mayoría de los emprendimientos inmobiliarios porque de lo contrario no se podrían realizar las obras y medidas necesarias para el desarrollo, terminación y comercialización de los mismos.-

Concluye que el pedido de adecuación al régimen de propiedad horizontal antes del cumplimiento de las condiciones estipuladas resulta extemporáneo puesto que no pueden negarse al cumplimiento de lo aceptado voluntaria y contractualmente.-

Aduce que, desde la fecha de celebración del acto escriturario reconocieron a SOL DE CARRODILLA S.A. en el carácter de administradora del Barrio privado SOL DE CARRODILLA a través de sus representantes legales. Durante numerosos años abonaron las expensas comunes, siendo que su representante legal en carácter de apoderado Sr Carlos Gonzalez Pino les otorgaba el recibo del pago correspondiente sin objeción alguna al respecto. -

Esgrime que la presente demanda constituye un accionar contrario a sus propios actos, no pudiendo los actores pretender modificar unilateralmente las clausulas contractuales.-

Ofrece pruebas y funda en deceho.-

IV.- En fecha 20/09/2022 la parte actorareplica la contestacion y ratifica los terminos de su demanda.-

V.- En fecha 22/11/2022 se celebra la audiencia inicial. En primer lugar, constata el Tribunal que no se han presentado ni tampoco han ratificado en autos lo actuado en su nombre las Sras. Juana Rosa Mendoza y María José Gione. En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto por el art. 29 del CPCYT se dispone el desglose formal de la demanda interpuesta en su nombre, con costas.-

Sentado ello y preguntadas las partes al respecto, se deja constancia que no resulta posible arribar a una conciliación, sin perjuicio de la posibilidad de continuar en tratativas durante la sustanciación del proceso.- Sobre esa base, se ingresa en el tratamiento y análisis de las pruebas ofrecidas, admitiendose la totalidad de las pruebas ofrecidas por las partes y ordenando su producción.-

La parte demandada plantea recurso de apelacion, el que es concedido en ese acto. Elevada la compulasa correspondiente, en fecha 20/12/2022 la Excma. Quinta Cámara de Apelaciones declara mal concedido el recurso, quedando firme la resolución.-

VI.- En fecha 14/12/2022 se realiza la inspeccion ocular por intermedio de la Suscripta en asocio de la Oficial de Justicia interviniente y en presencia de ambas partes.-

VII.- En fecha 17/02/2023, a pedido de parte se prorroga el plazo de caducidad de pruebas para el día 22 de marzo próximo inclusive (art. 173 del CPCCyT).-

El día 23/02/2023 se realiza la audiencia final y se dispone la presentación de los alegatos en forma escrita .-

VIII.- Agregados los alegatos, queda la causa en estado de dictar sentencia.-

**CONSIDERANDO:**

**I.- Conjuntos inmobiliarios. Normativa aplicable:**

Entrando en la concreta consideracion de la causa, hago presente que hasta la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, no existía una norma nacional que regulara a estas modernas urbanizaciones, por lo que cada ordenamiento local fue generando su propio cuerpo normativo, en un claro intento de dar seguridad jurídica a estos emprendimientos. No obstante, ello, tales normas fueron objeto de crítica durante años, toda vez que se inmiscuyeron en cuestiones de derecho de fondo, las cuales se encuentran expresamente vedadas a las Provincias por el sistema constitucional argentino —conforme lo previsto por los arts. 75, inc. 12 y 121 de nuestra Constitución Nacional.-

El código unificado puso fin a esta diversidad normativa y reguló los conjuntos inmobiliarios bajo una única forma legalmente impuesta: un nuevo derecho real, lo que implica su sujeción a las disposiciones normativas generales de los derechos reales (numerus clausus, tipicidad, orden público, etc.) y de la propiedad horizontal (reglamento, consorcio, división jurídica del inmueble, partes propias y comunes, inescindibilidad entre ellas, régimen de administración, expensas, etc.) con las especificaciones que fija en su capítulo ad hoc (propiedad del terreno propio y común, estado constructivo, zonificación, normas administrativas locales, etc.). Por otro lado, consagró la personalidad jurídica del Consorcio de Propietarios de Propiedad Horizontal (art. 148 y conc. Cód. Civ. y Com.) y mantuvo como jurídicamente válidas las asociaciones civiles constituidas bajo el formato jurídico de sociedades anónimas (art. 3 LGS) (Ver Linares Martha. “Un balance entre la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial y la Inspección General de Justicia de la Nación en materia de adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes”. -

El art. 2073 del Código Civil y Comercial define como conjuntos inmobiliarios a “los clubes de campo,barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria,laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usosmixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales”.-

Por su parte el art. 2074 del CCyCN, expresa que: “Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personeríajurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas ysectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, soninterdependientes y conforman un todo no escindible”.-

**II.- Adecuación de los conjuntos inmobiliarios:**

En ese marco, el art. 2075 del mismo ordenamiento dispone que: “Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines deconformar un derecho real de propiedad horizontal especial (segundo parrafo). Por su parte, el tercer párrafo, dice: “Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales, se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”.-

Como ha señalado la doctrina, el dispositivo viene a asumir un dato de la realidad puesto que el vacío legal existente con anterioridad a la entrada en vigencia del Código provocó que los desarrollistas incursionaran en losd erechos creditorios o en la coexistencia de derechos reales y personales encarando en muchos casos los emprendimientos mediante la constitución de asociaciones o sociedades (cfr. Lorenzetti,Ricardo (Dir.), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, T. IX, pág. 586).-

Por ello, a efectos de que exista uniformidad en el régimen jurídico, el Código hoy impone la adecuación de los desarrollos preexistentes a las nuevas directivas legales. La normativa de marras no fija plazo para el cumplimiento, ni sanción por el incumplimiento de la adecuación legalmente impuesta a los conjuntos inmobiliarios preexistentes y por ello, innumerables emprendimientos siguen desenvolviendo sus actividades con arreglo al régimen originariamente adoptado en sus estatutos. (cfr. Alterini, Jorge H. (Dir.), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tratado exegético, T. X, pág. 29 y sgtes). -

La cuestión de la constitucionalidad de esta norma fue debatida en las XXVI Jornadas Nacionales de Derecho Civil, celebradas en La Plata entre los días 28 a 30 de septiembre de 2017, y en estas jornadas, entre otras conclusiones se consideró la necesidad de la unanimidad de los titulares de los derechos respectivos y como regla general se concluyó que la conversión no es principio inconstitucional.-

En este sentido, la Dra. Kemelmajer de Carlucci se ha expresado en favor de la constitucionalidad de la norma expresando que quien pretenda que la aplicación de la norma contenida en el artículo 2075 lo priva de un derecho constitucional deberá acreditarlo (conf. Kemelmajer de Carlucci, Aída, La aplicación del Código Civil y Comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes, Santa Fe, Rubinzal-Culzoni, 2015 ).-

Sin perjuicio de lo anterior, entiendo que resulta también aplicable a la cuestion planteada el microsistema del Derecho del Consumidor y del Usuario, consagrado en el art. 42 de la Constitución Nacional, en la Ley Nº 24.240 (LDC) y en los arts. 984 a 989 y 1092 a 1122 -entre otros-, del CCyCN.-

Al respecto, comparto el criterio que sostiene que el “integrante” - “adquirente porcentual”- del conjunto inmobiliario, es un “consumidor inmobiliario”, en el marco de una “relación de consumo”, estructurada a través de una “contratación por adhesión”. Por ello, en las XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL se concluyó, por unanimidad, que “el régimen de protección del consumidor se aplica a la propiedad horizontal especial si se cumplen los requisitos legales” (XXVI JNDC, UNLP, La Plata, 2017, COMISIÓN Nº 7, Derechos reales: Propiedad horizontal especial, CONCLUSIONES: PUNTO IV), ACÁPITE C). -

**II.- El caso de marras:**

En el caso, no está en debate que los actores – Sres . Patricia Villegas, Maximiliano Giraud Billoud, Pablo Alejandro Soto , María de las Mercedes Agüero Furlotti, María Ignacia Agüero, Ariel Cinquemani, Carlos González, Alejandro Rafael D'Amanzo, Juana Rosa Mendoza, Gabriel Peralta, Alejandra Cordova, Matías Alberto Tomas, Gonzalo Bizzotto, Santoni Mariano Javier, Cecilia S. Lemmo, Gione María José, Rizzo Lucia y Juan Pablo Bello adquirieron terrenos dentro de la urbanización privada denominada Sol de Carrodilla, situada en el Departamento de Luján de Cuyo.-

De las constancias de autos y tal como pude observar en la inspección ocular realizada surge que se trata de un barrio cerrado compuesto por más de 70 lotes y se han vendido más de la mitad de ellos . Es decir, que indudablemente estamos frente a un conjunto inmobiliario, según Código Civil y Comercial (art. 2.073 CCYCN).-

De las escrituras acompañadas surge el reglamento interno del barrio en el cual se establece como autoridad de aplicación del mismo a la empresa administradora del Barrio, "SOL DE CARRODILLA SA", en adelante "LA VENDEDORA" y se prevé que “Una vez que se haya escriturado y transferido el noventa y cinco por ciento 95% de la superficie propuesta para la venta, ésta llamará a Asamblea de propietarios a fin de que se DESIGNE ADMINISTRADOR DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL BARRIO RESIDENCIAL SOL DE CARRODILLA" que sustituya a la VENDEDORA continuando a partir de ese momento con los derechos y obligaciones de la misma”.-

En ese marco, los actores cuestionan dicha cláusula solicitando la adecuación al Régimen de Propiedad Horizontal especial según el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.-

Por su parte, la demandada se opone a la pretensión, negando que sea de aplicación al caso de la ley de defensa del consumidor y negando que a través de la presente demanda pueda dejarse sin efecto lo dispuesto por Instrumento Público suscrito voluntariamente por las partes. -

Corresponde entonces establecer si resulta – o no- procedente la adecuación pretendida .-

En primer lugar , advierto que la cláusula en la que basa su oposición la demandada , al igual que todo el reglamento del barrio en cuestión, ha sido redactado unilateralmente por la parte vendedora . Se trata de una clausula predispuesta en la cual ninguna intervención han tenido los compradores, hoy actores (art. 984 CCyCN).-

En ese entendimiento, no tengo duda que resulta aplicable al caso el marco protectorio consumeril, debiendo la vendedora brindar información clara, detallada y precisa en cuanto en cuanto a los recaudos previstos para el llamado a asamblea y la conformación del Consorcio de Propietarios .-

Como es sabido, todo aquel que provee bienes o servicios tiene el deber de informar a todos los potenciales consumidores acerca de las características esenciales del bien o servicio desde el momento en que aquél es ofrecido al público hasta que finaliza la relación de consumo. En ese entendimiento, los actores , en su calidad de propietarios-compradores de los lotes del emprendimiento deben conocer cuando podrán ejercer los derechos que les asisten en su calidad de vecinos del Barrio residencial.-

De las pruebas rendidas no surge con claridad esa información. No surge si están -o no- cumplidos los requisitos previstos por la cláusula referida ni, en su caso, cuanto faltaría para ello.-

Tengo en consideración al respecto especialmente las escrituras acompañadas con la demanda, la inspección ocular realizada oportunamente , el croquis del loteo con nombre de los propietarios entregado en mi presencia a la oficial de justicia al momento de hacer el examen judicial, el listado de titulares de lotes presentado por la demandada al ser emplazada al efecto y la matrícula del callejón comunero N°408.389/6 .-

De las escrituras de compraventa acompañadas se desprende que , conjuntamente con la adquisición del lote, cada uno de los propietarios adquiere una parte proporcional del callejón comunero de forma indivisa. Por ende, de las constancias de la matrícula se puede determinar que un porcentaje mayor al 60% se encuentra transferido y debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad.-

A ello se suma lo observado en el examen judicial donde pude constatar que el barrio se encuentra urbanizado y hay gran cantidad de viviendas construidas y habitadas . Se entregó alli también también copia del croquis que tenian en la garita de seguridad de la entrada del Barrio donde constan los datos de los vecinos y las superficies destinadas a la venta. Del analisis de dicho croquis surge que serian 77 lotes en total.-

También se destacan en ese croquis las fracciones excluidas de la venta desde un primer momento. -

Sin embargo, los datos allí consignados no concuerdan con la matricula referida y el listado acompañado por la propia demandada en fecha 16/02/2023 , conforme el cual serian 75 lotes y se han vendido 55.-

Tampoco concuerdan tales pruebas con las manifestaciones efectuadas por la demandada en sus alegatos, quien señala que son 78 lotes en total.-

En conclusión: no puede saberse a ciencia cierta cuántos son los lotes, cuántos se han vendido y cuántos quedan por vender.-

Asi las cosas, entiendo que quien se encontraba en mejores condiciones de acreditar la cantidad exacta de lotes que conformen el emprendimiento y la situación dominial de ellos era justamente la demandada en su calidad de vendedora . Es decir que era dicha parte quien debía aportar los elementos probatorios para acreditar si se ha “escriturado y transferido el 95% de la superficie propuesta para la venta” previstos por ella misma para someterse a propiedad horizontal.-

Puedo considerar entonces acreditado un incumplimiento al deber de información por parte previsto por el art. 4 de la ley de defensa al consumidor .-

De cualquier manera, y lo que resulta a mi juicio determinante es que la cláusula en cuestión resulta a todas luces contraria al Art. 2075 de nuestro Código Civil y Comercial de la Nación, que es una norma de orden público, lo que habilita la solucion dispuesta por el art.960 del CCyCN, que establece que “Los jueces no tienen facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que sea a pedido de una de las partes cuando lo autoriza la ley, o de oficio cuando se afecta, de modo manifiesto, el orden público”.-

En efecto, como ha señalado la doctrina especializada, el legislador ha entendido que la propiedad inmobiliaria involucrada en el fenómeno de los barrios que se estudia pertenece al "núcleo duro del orden público" (Conf. PUERTA DE CHACÓN, Alicia y NEGRONI, María Laura, “Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del Código Civil y Comercial” LA LEY del 04/05/2016. y LINARES DE URRUTIGOITY, Martha . “Adecuación de los conjuntos inmobiliarios” - LA LEY 2017-D, 1 - TR LALEY AR/DOC/1086/2017. FRANCHINI María Florencia “La adecuación de los conjuntos inmobiliarios al régimen de propiedad horizontal especial. - RCCyC 2020 (julio), 193 - TR LALEY AR/DOC/1888/2020).-

Por tanto, se encuentre o no cumplido el porcentaje dispuesto contractualmente, lo cierto es que la norma referida no prevé la posibilidad de postergar la adecuación a Propiedad Horizontal Especial mediante una clausula contractual y, no se advierte justificación alguna que permita apartarse de ella. Menos, agrego, cuando está claro que la no adecuación afecta el derecho de propiedad de los vecinos del Barrio Residencial Sol de Carrodilla, quienes se ven impedidos del derecho a participar en asambleas y decidir sobre cuestiones básicas que hacen su vida diaria tales como seguridad, limpieza, uso y mantenimiento de zonas comunes, expensas, etc.-

Se ha dicho al respecto, con criterio que comparto plenamente que “es derecho de los propietarios la designación de los administradores en los conjuntos inmobiliarios. Quién debe manejar el destino del conjunto inmobiliario es el conjunto de copropietarios y no el desarrollador del mismo, quien finaliza su accionar al momento de comercializar las unidades, por lo que su elección como administrador dependerá de la voluntad exclusiva de los copropietarios” (Conf. FEDERICO W. RISSO.”Operatividad funcional directa del Art. 2075 CCyCN en materia de asambleas y administración de los conjuntos inmobiliarios” en http://www.jnb.org.ar/42/images/42-trabajos/tema-3/3-RISSO.pdf).-

Finalmente, y como señala el autor referido, la protección otorgada al consumidor - propietario en materia de adquisición de lotes en conjuntos inmobiliarios destinados a vivienda impone que se tenga en vista a la parte más débil del contrato a efectos de proteger sus derechos. Por ende, si alguna duda persistiera, teniendo en vista el interés del consumidor inmobiliario, integrante del conjunto inmobiliario, se debe laudar en favor del adherente al conjunto, sea persona humana o jurídica -art. 1º, LDC-, dado lo establecido en los arts. 3 y 37 de la LDC y 963, 1094 y 1095 del CCYCN.-

Por lo expuesto, se impone en el caso, declarar inoponible a los actores la clausula de mención y admitir la adecuacion pretendida de conformidad con lo dispuesto por el art. 2075 CCyCN.-

Finalmente, dejo sentado a todo evento que no soslayo que la resolución acá dictada puede afectar de algun modo los derechos de los restantes propietarios que no han sido parte de este proceso. Sin embargo, no vislumbro que pueda causarles algun perjuicio la adecuacion, pudiendo, en todo caso , ejercer los derechos que les asistan al momento de participar en las asambleas .-

Por ello, procede admitir la demanda incoada ordenando a la demandada SOL DE CARRODILLA S.A., en carácter de desarrolladora y administradora del B° RESIDENCIAL SOL DE CARRODILLA que, en el termino de treinta dias de firme la presente inicie los actos útiles a los fines de adecuar el conjunto inmobiliario al régimen de propiedad horizontal especial conforme a lo establecido en el Título V y Título VI, Capítulo I del C.C.yC.N.-

**IV.- Costas:**

Conforme la solución a la que arribo las costas se imponen a la demandada, con excepción de las correspondientes a las actoras cuya demanda se desglosó formalmente (Sras. Juana Rosa Mendoza y María José Gione) que se imponen a los letrados que invocaron representación y no acompañaron la ratificación correspondiente.-

Finalmente, corresponde diferir regulación de honorarios hasta tanto existan elementos que permitan su determinación (art. 10 LA).-

Por todo lo expuesto, **RESUELVO:**

I.- Admitir la demanda incoada por los Sres Patricia Villegas, Maximiliano Giraud Billoud, Pablo Alejandro Soto , María de las Mercedes Agüero Furlotti, María Ignacia Agüero, Ariel Cinquemani, Carlos González, Alejandro Rafael D'Amanzo, , Gabriel Peralta, Alejandra Cordova, Matías Alberto Tomas, Gonzalo Bizzotto, Santoni Mariano Javier, Cecilia S. Lemmo, Rizzo Lucia y Juan Pablo Bello contra SOL DE CARRODILLA S.A. Y, en consecuencia, condenar a esta ultima en carácter de desarrolladora y administradora del B° RESIDENCIAL SOL DE CARRODILLA a que, en el termino de treinta dias de firme la presente inicie los actos utiles a los fines de adecuar el conjunto inmobiliario al régimen de propiedad horizontal especial conforme a lo establecido en el Título V y Título VI, Capítulo I del C.C.yC.N.-

II.- Imponer las costas a la demandada vencida, con excepcion de las correspondientes a los actores cuya demanda se desglosó formalmente ( Sras. Juana Rosa Mendoza y María José Gione) que se imponen a los letrados que invocaron representación y no acompañaron la ratificación correspondiente.-

III.- Diferir regulación de honorarios hasta tanto existan elementos que permitan su determinación (art. 10 LA).-

**REGISTRESE. NOTIFIQUESE.-**

Firmado: Dra. Maria Paz Gallardo - Juez