

DOS MINUTOS DE DOCTRINA

10 de julio de 2015

### ***DOS HERMANOS EN LA CASA DE MAMÁ***

*Una cosa es ser hermanos y otra, muy distinta, ser socios.*

Cuando su padre falleció, Ricardo y Juan obtuvieron el uso y goce de una propiedad, en la que también vivía Rosa, la madre de ambos. Ricardo instaló allí su despacho de abogado, y, junto con su hermano Juan, en otro sector de la casa establecieron un kiosco.

Como esta palabra puede tener distintos significados en el mundo hispanohablante, aclaramos que nos referimos a un puesto de venta de periódicos, revistas, golosinas, etcétera.

Mediante un documento de noviembre de 2006, ambos hermanos acordaron explotar ese comercio en conjunto y a medias. (No alcanzamos a imaginarnos cómo haría Ricardo para atender, dentro del mismo inmueble, su estudio jurídico y el kiosco compartido con Juan, ni tampoco tenemos elementos para saber cuál de ambas actividades fue la más rentable). Rosa, seguramente, estaba feliz de tener a ambos hijos bajo su propio techo.

La armonía duró poco tiempo: a escasos dos años del acuerdo, en diciembre de 2008, “y a raíz de serias desavenencias personales”, cesaron las actividades conjuntas. A partir de ese momento, Ricardo se dedicó a su despacho de abogado y Juan a atender el kiosco.

Pero Ricardo, decidido a escalar el conflicto rápidamente (¿o motivado por el escaso éxito de su actividad profesional?), en enero de 2009 exigió por escrito a Juan que le diera su parte en las ganancias del kiosco. Juan admitió que debía dinero a su hermano y que explotaba el negocio “de modo exclusivo”.

Como Juan no hizo pago alguno, en marzo Ricardo volvió a pedir que se le abonaran sus utilidades. Juan volvió a reconocer su atraso en el pago de su deuda.

En mayo, Ricardo agregó a su reclamo por las utilidades del negocio, que Juan pagara también un alquiler por el uso exclusivo del local donde funcionaba el kiosco. Finalmente, inició un pleito contra su hermano.

Imaginamos que Ricardo, como abogado, no necesitó ayuda externa para redactar su reclamo. Aunque quizás hubiera sido necesario, porque los jueces, “ante la falta de claridad que se evidenció en su escrito de inicio respecto del objeto de la pretensión”, le pidieron que explicara exactamente qué quería plantear.

Entonces Ricardo aclaró que quería dos cosas bien diversas: que se determinara cuánto le debía su hermano por los

alquileres de la parte de la casa en la que funcionaba el kiosco y que Juan rindiera cuentas por el uso exclusivo del local. Además, por supuesto, de los daños y perjuicios. Dijo también que Juan hacía “uso abusivo y antijurídico del bien donde se domicilia”.

Juan respondió a la demanda diciendo que él, tanto como Ricardo, era copropietario de la casa (“comunero”, en términos legales), que se mantenía el estado de indivisión hereditaria (esto es, que el bien permanecía a nombre de Rosa y sus dos hijos) y que, después de todo, Ricardo también vivía en la casa, “haciendo uso y goce de la propiedad”.

Agregó Juan que Ricardo también explotaba parte del inmueble, pues allí tenía instalado su estudio jurídico, actividad por la cual nunca se le había pedido que abonara un alquiler. Juan añadió que él prestaba ayuda a su madre en todas las cuestiones referidas a su alimentación, vestimenta, medicamentos y todas sus necesidades diarias.

Juan argumentó que en 1999 su madre le había cedido gratuitamente la explotación de parte de la casa, para ser utilizada como kiosco, por lo que no debía suma alguna, sobre todo cuando su hermano hacía lo mismo en otro sector del inmueble, sin pagar nada.

La demanda de Ricardo fue rechazada. (No hay peor abogado que el que litiga en causa propia...).

Ricardo entonces apeló, con el argumento de que el juez de primera instancia debió haber fijado o determinado el monto del alquiler adeudado por Juan a raíz del uso del inmueble de propiedad común. También se quejó de que no se obligara a su hermano a rendir cuentas.

La Cámara<sup>1</sup> recordó que cuando alguien muere, sus bienes conforman la llamada “masa hereditaria” y todos los coherederos tienen derecho al uso y goce de los bienes que la integran, que pasan a ser cosas comunes, “en concordancia con los derechos de los demás y limitado a su alícuota hereditaria, en la medida de su interés”.

En consecuencia, “cada coheredero tiene una parte alícuota o cuota sobre el patrimonio hereditario indiviso, de la que puede disponer libremente: es decir que cada heredero es titular de una cuota de la herencia que representa su participación en ese patrimonio indiviso”.

“Como ese uso y disfrute de la cosa común —agregaron los jueces— pertenece por igual a todos los comuneros y, ordinariamente, no todos pueden, por ejemplo, instalarse en una vivienda para usarla, se ha considerado que la privación que unos sufren en beneficio de otros debe ser compensada en dinero cuando ello es reclamado. Es decir que se regula una suerte de compensación entre el uso y goce de algunos por un valor pecuniario que reciben otros”.

Pero en este caso, los dos hermanos se habían puesto de acuerdo en la utilización del bien común para llevar adelante la actividad comercial a través de una sociedad constituida entre ellos. Luego, uno de los socios intimó al otro para que rindiera cuentas por la explotación exclusiva del comercio.

Los jueces consideraron “de vital relevancia” que la sociedad conformada por los dos hermanos *no había sido liquidada*,

---

<sup>1</sup> In re “Gonzalez c. Gonzales”, CNCiv (I), 2015: LL 2015~C:423:

como lo requiere la Ley de Sociedades Comerciales.

Según el tribunal, la liquidación (esto es, la realización del activo y la cancelación del pasivo) es el momento adecuado para dirimir todo lo concerniente al “canon locativo” (el alquiler). La deuda por alquileres, si existiera, constituye “un gasto de la explotación comercial” (ergo, una deuda de la sociedad formada por los hermanos hacia el o los propietarios del inmueble, que incluía tanto a ambos como a su madre) y *no se vincula exclusivamente a la relación entre los hermanos como coherederos*.

Para los jueces, en consecuencia, no correspondía fijar el monto del alquiler en esas circunstancias.

El segundo agravio de Ricardo se basó en que su pedido de que Juan rindiera cuentas acerca del desenvolvimiento de la sociedad entre ambos hermanos había sido rechazado.

Pero el tribunal recordó que la sociedad entre Ricardo y Juan *no estaba constituida regularmente* (era una “sociedad de

hecho”). Y la rendición de cuentas en esa clase de sociedades “solo procede una vez disuelta la sociedad”. Además, la rendición debería efectuarse por el periodo que corrió entre la disolución de la sociedad hasta la partición final de los bienes entre los hermanos.

En otras palabras, ante la disolución de la sociedad entre Ricardo y Juan se la debió liquidar. Luego de la liquidación, debería haberse efectuado la división o partición de los bienes entre los socios. Es en este período cuando los responsables de la marcha de la sociedad deberían rendir cuentas de su gestión. Del resultado de esa rendición de cuentas dependerá la existencia o no de saldos deudores o acreedores.

Como en el caso de la sociedad entre Ricardo y Juan, ésta no había sido disuelta y mucho menos liquidada, tampoco correspondía hacer lugar a la rendición de cuentas pedida por Ricardo. Por lo tanto, su segunda petición también fue rechazada.

Y eso que, de los dos hermanos, Ricardo era el abogado...

\* \* \*

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse con el teléfono (54-11) 5556-8000 o por correo electrónico a [np@negri.com.ar](mailto:np@negri.com.ar).

**Este artículo es un servicio de Negri & Pueyrredon Abogados a sus clientes y amigos.  
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**