

DOS MINUTOS DE DOCTRINA

12 de junio de 2018

“CASA DE DOS PUERTAS DIFÍCIL ES DE GUARDAR”

*Los refranes esconden grandes verdades.
Un pleito disparatado sobre una casa con dos entradas lo demuestra.*

Carlos tenía un cómodo departamento en un edificio en pleno centro de Buenos Aires. Se trataba de un gran complejo de tres torres, diferenciadas y autónomas, con cocheras y entradas independientes.

Un buen día Carlos dejó ese departamento para pasar a otro más grande en otro lado, y, al dejarlo vacío, “se lo prestó” a su papá, Alberto.

Técnicamente, ese tipo de “préstamo” se llama *comodato*, al que la ley define como el contrato bajo el cual “una parte se obliga a entregar a otra una cosa no fungible, mueble o inmueble, para que se sirva gratuitamente de ella y restituya la misma cosa recibida”. (Debe notarse que la operación debe ser *gratuita* y la cosa prestada *no fungible*; es decir que *se debe devolver la misma cosa recibida*).

Al tiempo, Alberto descubrió que el departamento de Carlos tenía una ventaja adicional: además de la puerta que usaba habitualmente para ingresar con su auto, podía entrar a la cochera por una calle adyacente, usando la puerta correspondiente a otro sector del complejo. Dadas las dificultades del tránsito porteño, eso era muy conveniente. Alberto podía así

entrar por cualquiera de las dos entradas y dejar su automóvil en la cochera respectiva.

Pero un día el personal del edificio comenzó a ponerle trabas, haciéndole notar a Alberto que, por disposición del consorcio, tenía derecho a usar sólo una de las entradas del edificio: la que correspondía al sector donde estaba el departamento de su padre.

Alberto decía saber mucho de leyes y abogados. Entonces le pidió a su hijo Carlos que le otorgara un poder en el que lo autorizaba a vender, alquilar o dar la cochera en comodato. Ese documento, pensó, pondría fin a sus dificultades con el consorcio.

Las cosas siguieron complicándose, porque los encargados del edificio siguieron poniendo trabas a Alberto cuando quería usar la segunda entrada. Finalmente, hombre de pocas pulgas, decidió demandar al consorcio de copropietarios para dejar en claro su derecho a entrar por donde quisiera. Total, entre lo que él sabía de derecho y con la firma de su nuera (la mujer de Carlos, que era abogada) el pleito sería, además de gratis, pan comido.

Se presentó ante la justicia “por su propio derecho” (es decir, sin que un abogado lo representara) “y en representación de su hijo Carlos” mediante un escrito firmado a regañadientes por su nuera. Alberto exigió que, como comodatario del departamento en el que vivía, se respetara su derecho a ingresar a la cochera por ambas entradas del edificio.

El consorcio de propietarios opuso una *excepción*; esto es, una defensa previa, que en este caso se basó en que desconocía el carácter bajo el cual Alberto se presentaba en el pleito. En términos muy simples y muy gráficos, el consorcio se dirigió al juez, y refiriéndose a Alberto, le preguntó: “¿Y este señor quién es?”

El juez de primera instancia mandó a Alberto a paseo. (Así se diría en España; en la Argentina, donde somos más gráficos, se dice que “se la dio por la cabeza”). Es decir, admitió la excepción y rechazó la demanda.

Alberto apeló “por su propio derecho”, pero, no obstante sus autoproclamados conocimientos de derecho, *nada dijo acerca de su hijo*.

En su apelación, Alberto dijo que el juez de primera instancia no lo tuvo por comodatario “mediante el curioso procedimiento de analizar las pruebas que no se hicieron o que no tenían mayor relación con la cuestión”. Como ejemplo, dijo que no se había aludido al poder general y amplio que le había otorgado Carlos por el cual podía vender o alquilar la cochera, ni al hecho de que pagaba puntualmente las expensas o de que era su único usuario.

La Cámara¹ dijo en primer lugar que el consorcio tenía razón: Alberto no había probado ser comodatario del departamento. Y aun cuando fuera cierto que Carlos, su hijo, sí era propietario, *Alberto se había olvidado de apelar por él*.

En palabras de los jueces “no recurrió de la sentencia en representación de su hijo”. Con lo cual, Alberto fue el único apelante.

Y al analizar el fondo de la cuestión, la Cámara fue aun más contundente: era intrascendente analizar si Alberto era o no comodatario, porque “el fundamento sustancial empleado por el juez no fue adecuadamente criticado”.

En efecto: los derechos de los propietarios de unidades ubicadas en edificios divididos en propiedad horizontal se hallan descriptos en lo que se llama “el reglamento de copropiedad” o “estatuto” del consorcio de propietarios. En sus cláusulas se detalla “la extensión de los derechos de los propietarios”.

Cuando se modifican esas cláusulas, “se afecta la existencia o amplitud de los derechos reales y personales de los titulares [de las unidades] sobre las partes privativas o comunes [del edificio]; es decir, los intereses y derechos subjetivos e individuales adquiridos por los consorcistas”.

Los jueces explicaron que “toda reforma a este tipo de cláusulas *exige la unanimidad de todos los copropietarios* [porque] tal decisión puede afectar los derechos individuales de algunos de los comuneros”.

Por consiguiente, si un propietario puede “afectar patrimonialmente a los titulares del

¹ In re “K. c. Consorcio de Propietarios M.T. de Alvear”; CNCiv (E), 2018; exp. 84139/2014 (J.46); *elDial.com* AAA823, 15 mayo 2018

derecho real de propiedad horizontal o los derechos subjetivos contractualmente adquiridos por estos al incorporarse al régimen consorcial mediante la aceptación del reglamento de copropiedad” *sólo cuando existe la unanimidad de todos los copropietarios*, “menos aún [esa facultad] puede ser ejercida por un comodatario”.

Y en el caso, “no había mención en ninguna de las cláusulas del reglamento que autorizara siquiera a interpretar que el propietario de la unidad funcional [que pertenecía a Carlos, *que no había apelado la sentencia*] se encontraba autorizado a ingresar [por la segunda puerta].

Más aún: “el solo intento de entrar por ese acceso —como pretendió hacerlo Alberto— importa un incumplimiento a las claras disposiciones del Reglamento que adjudican en detalle las posibilidades de desplazamiento de los vehículos dentro del edificio que se encuentra dividido en tres sectores o grupos diferenciados o autónomos.”

Para los jueces, “la interpretación [de Alberto] *no era realmente una interpretación*. Se trataba de una modificación relevante de los derechos asignados a su unidad”.

En otras palabras, en los hechos Alberto estaba intentando modificar los derechos de los demás copropietarios, tanto al perturbar el movimiento de automóviles dentro del

edificio como al ejercer un derecho sin tener que soportar los costos respectivos.

La sentencia no hizo más que aplicar la letra del reglamento de copropiedad. No es poco. Es frecuente la tendencia judicial a la permisividad, con el falso argumento (nunca expresamente aclarado) de que el ejercicio abusivo de “pequeñas ventajas” no implica costo alguno.

Llama sí la atención la escasa (o nula) profesionalidad del modo en que se llevó adelante esta cuestión. Una lectura del reglamento de copropiedad habría dado base, a cualquier abogado razonable, para convencer a su cliente de que una demanda como la de Alberto era claramente irrazonable y hasta caprichosa.

Es cierto que, como consecuencia de su actitud, se vio obligado a pleitear durante cuatro años y debió soportar las costas legales. Pero eso difícilmente compense la pérdida de tiempo para los jueces y la contraparte que implica atender y resolver un pleito como éste.

En los Estados Unidos, el artículo 11 de las “Reglas Federales de Procedimiento Civil” exige a los abogados examinar los méritos de un caso antes de llevarlo adelante y los sanciona en caso de omisión de esa obligación. Quizás una mirada a las soluciones que se dan en otros países a problemas como éste puedan servir para resolverlos.

* * *

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.

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