

Modelo de Escrito

Demanda de la propiedad horizontal, cuestiones varias. ADMINISTRACION - EXPENSAS - FONDOS - REPARACIONES - VIGILANCIA. Señor Juez:.... , por sus propios derechos, con domicilioreal en.... , constituyendo domicilio legal en el estudio de su letrado patrocinante, Dr..... , en donde también lo constituye el letrado a los efectos profesionales, a V.S. se presenta y como mejor proceda, dice: I. - Cuestiones adjetivas y sustantivas: Vengo a iniciar proceso sumario de nulidad contra el consorcio de propietarios.... , denunciando ese domicilio a los efectos de la concreción del traslado de la presente demanda. 2. Este Juzgado resulta competente para entender en el presente juicio, atento lo dispuesto por el art. 40 del decreto-ley 285/58 y sus modific. Corresponde el trámite sumario por la naturaleza de la cuestión que planteo, atento lo que resulta del art. 320, inc. 2º, ap. «c» del CPCCN, con arreglo a lo dispuesto en la parte final del apartado terminal de la norma legal citada; pero acepto. El suscripto desea dejar expresa constancia que si la contraria lo acepta en beneficio de la celeridad de la tramitación, ella misma también estaría de acuerdo en que se asignara a la presente acción los alcances determinados por el art. 322 CPCCN. si se adjudica al juicio el trámite ordinario. 5. Antes de iniciar la relación de los hechos que nutren el presente proceso, debo dejar perfectamente individualizado el juicio caratulado «...», que tramita por ante el Juzgado.... de.... , y en el que ha prevenido la sala.... del fuero, bajo registro interno.... de ésta. Debo agregar que pese a que la carátula sugiere la idea de proceso petitorio, dicha caratulación respondió al escrito inicial de la actora, que era reivindicatorio, pero que, con posterioridad y antes del traslado de la demanda, esa acción fue modificada y reducida a un pedido de tenencia del inmueble cuestionado de manera que ese proceso importa solamente esencialmente una cuestión de tenencia (no obstante que la sentencia recaída en primera instancia ilegalmente haya penetrado y virtualmente resucitó un tema de dominio). Ese proceso se encuentra entonces con sentencia primaria admitiéndola acción, con apelación concedida al suscripto, y en la cámara ya citada. 6. Otro antecedente indispensable lo constituye el Reglamento de Copropiedad y Administración del edificio.... de esta ciudad, otorgado el.... , como escritura N°.... , folio.... , del Registro de Contratos Públicos, protocolo del escribano público autorizante de dicha escritura don.... de.... , cuyo testimonio fue debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad de.... , con fecha.... de.... de.... , en la matrícula.... Dentro de dicho reglamento resultan de especial interés las partes siguientes: «Los otorgantes convienen en forma irrevocable, que la unidad complementaria número 1 tiene carácter precario, por cuya razón se obligan a su eliminación definitiva incorporando su superficie al vestíbulo de entrada como superficie común, inmediatamente que se concrete su desocupación. «Esta cláusula se encuentra en el folio.... de la escritura a que me vengo refiriendo, y viene a formar parte del artículo 2º del reglamento, bajo el rótulo de División del edificio», sección «Sectores de Propiedad Exclusiva». En el artículo quinto del reglamento, encontramos la fuente interpretativa de la afectación de la unidad complementaria I, sin cargo, al total del consorcio y como parte común del mismo. 7. El Reglamento de que hablamos sufrió modificaciones según escritura del Registro de.... de la escribana.... , sin alteración del párrafo transcrito. 8. La unidad complementaria.... a que se refiere la cláusula de precariedad que hemos visto aparece en el Reglamento de Copropiedad fue adquirida por el suscripto, y así figura en la compra venta de partes indivisas otorgada el.... de.... de por escritura.... del protocolo Registro Notarial.... de.... del ya mencionado escribano.... que, al igual que los títulos originarios, se encuentra debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad de.... La inscripción de esta compra de parte indivisa responde a la anotación registral respecto de la matrícula.... y sus correspondientes, y data, por ende, de.... Por fin el carácter de propietario del suscripto respecto de las unidades principales y de la complementaria (T) no se le discute por parte del consorcio y, por el contrario, el mismo la refirma en la Demanda por tenencia a que antes me he referido. Eso sí, al consorcio demandado ha pretendido de diversas maneras, ninguna de ellas procedente engrosar la porción común del edificio, encaminándose al despojo al suscripto de la unidad complementaria ..., mencionada. 9. Con los datos hasta ahora suministrados, estamos en condiciones de iniciar específicamente la relación de los hechos en que se fundamenta esta demanda. La unidad complementaria.... , que constituye un local comercial del tipo quiosco. e encontraba dada en alquiler a tercero, siendo como se ha visto el propietario el suscripto, y por ende, el locador (arts. 1498 y 1518 del CCRA). No obstante ello , subrepticamente y valiéndose de quién sabe de qué arbitrios pero cualesquiera fueran, naturalmente ilegítimos el consorcio demandado intentó adueñarse de la unidad complementaria ..., suscribiendo con el locatario lo que dicho consorcio curiosamente denominó «Convenio de Desocupación». Tal se hizo, también en forma inusual, con homologación sin intervención del propietario o sea mía, con fecha.... según surge de Fs..... y.... de los autos caratulados «...» que tramitaron por ante el Juzgado.... La existencia del legal proceso de desalojo que sustanció el suscripto contra la señora.... , en el Juzgado.... y mi actividad personal, impidieron que este ardid del «convenio» de desocupación pudiera cristalizar en el despojo -a mí- del quiosco y del bien. 1 Quizás alentado el consorcio porque frente a tales actos aún el suscripto no inició la integral acción criminal respectiva, me inicié el juicio a que me refiero en el cap. 5 de este escrito. En la demanda, rotulada como de reivindicación, se hacía hincapié en el art. 2758 del CCRA, que como se sabe tipifica

dicha acción para el caso de pérdida de posesión por parte del propietario, o sea, se requiere haber sido propietario y haber perdido la posesión, ninguno de cuyos tributos tenía la actora. La relación de hechos de ese proceso resulta tan anormal, que el Juzgado intimó a la parte a precisar su acción. Y la parte presentó un escrito que rotuló como «Formulario de manifestación sobre competencia» en cuyo escrito viene a borrar lo más significativo de lo expresado en la demanda y a cambiar la acción, ya que reduce su solicitud al objeto de «recuperación de la mera tenencia», insistiendo en cosas insólitas, como por ejemplo, el recuperar lo que no se tuvo, y en vías tortuosas e ineficaces, como la pretensión de aprehender el bien sin haber hecho lo principal, que era si podía serlo obtener su dominio. De todas maneras, así esa demanda sea insuficiente para la adquisición del dominio como lo es visto el peligro que corre de que en autos detentarlos se resuelvan temas de petitorio (se pidió tenencia y se vino a resolver dominio), me veo precisado a penetrar en el fondo de la cuestión en la esencia de mi dominio sobre la unidad complementaria ..., a que me estoy refiriendo. y, en atención a que según sus distintos aprestos y actos, el consorcio demandado pretende adueñarse de la unidad complementaria... por invocación de la cláusula reglamentaria que tengo transcrita en el cap. 8 de este escrito, no tengo otra alternativa que impetrar ante la justicia V.S., en este caso la nulidad absoluta y manifiesta de tal atestación (o cláusula) que deberá judicialmente declararse en base a los argumentos de hecho y derecho que paso a exponer. Nuestra legislación civil contiene diversas normas vinculadas con el concepto de orden público (v. gr., artículos 18, 19, 502, 530, 531, 572, 953, 1071, 1206, 1208, 1503, 1826, 3695 y conc. del CCRA). Es sabido que el orden público es un conjunto de principios anteriores y por sobre la mera letra de la ley y del contrato, a los que se encuentra estrechamente ligada la existencia, permanencia y conservación de los básicos valores de una comunidad organizada, sea cual fuere la comunidad o el tiempo; lo cual hace que el principio de la autonomía de la voluntad, deba aparecer sumisa ante las razones de orden público y adaptarse a éste (Cámara del fuero, 10-8-65, en LL 121-42). El orden público «acomoda» lo individual al servicio general, y tiene una generalidad similar a la de las buenas costumbres pese a sus diferencias (JA 48-508). Los actos o contratos contrarios al orden público, a las buenas costumbres, a la moral o a la ley, son nulos como si carecieran de objeto: tal nulidad es de carácter absoluto (art. 1044 CCRA, y CSN, 24-11-37, JA 60-367). La nulidad pronunciada judicialmente, vuelve las cosas a su estado inicial (art. 1050 CCRA, y SCBA, 4-8-38, JA 43-293), por lo cual en el presente caso, declarada la nulidad de la reglamentación (Reglamento de Copropiedad) específica de afectación de la unidad complementaria..., la misma permanecerá en pleno y exclusivo dominio del suscripto. El suscripto sostiene que la cláusula reglamentaria a que estoy haciendo mención, por la cual la unidad complementaria... pasaría al consorcio sin retribución, siendo que yo la he adquirido a título oneroso y he pagado y construido su delimitación y su condición de local con un importante valor económico, es nula de nulidad absoluta y manifiesta, porque, entre otras cosas: instituiría un enriquecimiento sin causa contrario a nuestro ordenamiento (art. 17 CN 94 y nota art. 499 CCRA), importa un abuso del derecho porque en nada beneficia al consorcio (prescripto por el art. 1071 CCRA), resulta entonces ilícita, enfrenta la moral, las buenas costumbres, los principios económicos y sociales del derecho y, concretamente, las normas legales que vengo citando. El art. 953 del CCRA establece que el objeto del acto jurídico no puede ser imposible, ilícito, contrario a las buenas costumbres, a la moral, prohibido por la ley u opuesto a la libertad de las acciones (v. gr., SCBA, 30-7-65, LL 119-851). Dentro de esta tesitura la cláusula impugnada es a todas luces de completa nulidad. También lo es en vinculación con la temática de la libertad de las acciones, expresadas en dicha norma legal, ya que, si ante el temor de la cláusula que cuestiono, el consorcio hubiera tenido el derecho, por ejemplo, de pactar a mis espaldas con el locatario o de tomar posesión de la unidad como si ya correspondiera a su dominio, estaría inmerso en la mencionada nulidad, fulminado por la parte final del art. 953, interpretado judicialmente como un derecho de hacer correspondiente a la naturaleza de la aptitud jurídica originaria (en parecido sentido ver, en el fuero, sala I ex-Paz, 31-5-60, LL 101-129). 1 No hay tampoco dudas, acerca de que esta cláusula comporta un ejercicio abusivo del derecho aparentemente reconocido. La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos, entendiéndose por tal, contrariar los fines de la ley tenidos en mira al reconocer los derechos, exceder la moral, buena fe, buenas costumbres y también perjudicar «porque sí» (CSN, aún antes de la ref., LL 1-619). Dentro de nuestra tesitura, se ha considerado consumado el abuso, cuando se usa del derecho en forma irrazonable, excesiva o extravagante o sin necesidad o interés legítimo o se provoca daño sin compensación (CC 2 Cap, 6-8-40, JA 71-678: CAp Rosario, 4-10-55 en J(SFe) 8-186). Sostengo que en el caso presente se consumaría un ilícito, un avance sobre la moral y las buenas costumbres, un enriquecimiento sin causa un abuso del derecho, si se reconociera validez a la cláusula que impugno, además de las razones de esencia y naturaleza que emergen del contexto del reglamento de la propia cláusula, por lo siguiente: a) El espacio pretendido no cumple finalidad alguna en favor del consorcio; b) Lo que se califica como espacio o ámbito, no es sino un local comercial, que constituye un fondo de comercio, tiene un valor atendido por personal, o sea que es fuente de ocupación sirve a la comunidad precios accesibles por su condición de quiosco, y significa un valor que interesa a todos no sólo a su dueño que no puede ser restado o suprimido, sin mengua también para todos, incluido su propietario; c) Este ámbito o local es funcionalmente una unidad y cuenta con entrada propia absolutamente independiente no molestando para nada al resto del edificio; d) La propia actitud de la contraria que admitió las

inversiones realizadas en el ámbito.... convertido en local, demuestra el desinterés del consorcio.... o bien, el interés de quedarse, sin retribución, con un valor más; e) La conformación y funcionalidad del edificio no ganarían nada con la integración del comendado local ..., porque frente a la entrada del edificio y a espaldas del quiosco, a dos metros de la entrada, se encuentran los ascensores, lo que impide cualquier tipo de ampliación real del ingreso; f) Además habría un deber de cumplimiento imposible, desde que el Reglamento de Copropiedad habla de la incorporación de la unidad.... al vestíbulo, cuando no hay tal, sino una entrada directa al exterior que ni siquiera podría catalogarse como zaguán. En la redacción de la cláusula que impugna está además demostrado el convencimiento del propio consorcio sobre su inexistencia de derechos sobre mi unidad complementaria.... En efecto: para dar una sensación de operancia, funcionalidad, necesidad de aporte de la unidad ..., la cláusula impugnada habla de «vestíbulo» «de entrada», lo que de por sí es desnaturalizante: o es vestíbulo o es entrada (desde luego, que es una simplísima lisa y llana entrada: el vestíbulo es el atrio que sigue a la entrada <Real Academia, Diccionario, ed. 1970, p. 1337, vocábulo cit.>). Esta incursión terminológica dirigida a confundir, contenida en la cláusula impugnada, está demostrando el carácter endeble del deber que se pretende imponer y la insolitez del despojo que se pretende consumir. No tengo dudas sobre la pertinencia «in totum» de la presente acción. Sin embargo, no debo dejar de invocar, subsidiariamente, la norma del art. 954 del CCRA, en cuanto la misma considera la morigeración del abuso como una de las formas judiciales de solución, en el caso el pago de una suma que judicialmente se fije como retribución, en caso de que pudiera la unidad complementaria.... pasar al dominio de la demandada. En la medida en que sin retrocesión legal del dominio y sin compensación alguna se está privando a mi parte de un derecho tan importante como el dominio, es posible acoplar al pedido de nulidad el pedido subsidiario para el de los casos para mí (art. 954 CCRA), la reducción de la cláusula abusiva (ver, J, CCSEstero, 12-2-65 en LL 118-459) estableciendo contraprestación: si la cámara santiagueña ha podido incrementar judicialmente un precio inmobiliario irrisorio, dentro de la aplicación de los mismos principios puede fijarse judicialmente compensación para una pérdida de dominio cuando convencionalmente se careció como en el caso absolutamente de precio (situación más grave que el supuesto de precio «bajo»): si cabe anular o morigerar cuando se priva del dominio a precio irrisorio, tanto más cabrá fijar precio justo, cuando la privación resulta como en mi caso gratuita. II. - Incidente de acumulación de autos: Procede la acumulación de procesos cuando correspondiera la de acciones, siempre que uno de los fallos pudiera ejercer influencia e intervenir sobre el otro, cuando existe igual instancia, competencia y similares trámites (art. 188 CPCCN). Es preciso además, que las acciones no sean contrarias entre sí (art. 88 CPCCN), lo que en el caso pasa, ya que pese a la sentencia dictada, en el juicio individualizado en el cap.... de este escrito, no se persigue validez esencial, sino mera tendencia precaria. Justamente, la acumulación es una forma única de veda de pronunciamientos disímiles (Carnelutti, Sistema, 91). Insisto: no se opone a ello que exista sentencia y que ésta decida sobre dominio, en primer lugar porque a la fecha de presentación de este escrito no hay todavía consumado trámite efectivo en Cámara y porque la decisión que ha recaído sobre el fondo no puede perpetuar: por autocontradicción (CSN, Fallos 261-283), absurdidad (Acuerdos y Sentencias, 1956-V-85), exceso jurisdiccional (CSN, Fallos 261-209), omisión de cuestiones y constancias (CSN, Fallos 248-225 y 487), etc. En esta temática es indispensable tener en cuenta, además, que por sobre las facultades de las partes, los jueces tienen, por decisión de nuestra CSN, los poderes indispensables que deben ejercitar, conocidos como la «oficiosidad imprescindible» (CSN, Fallos 242-318 y 269-159), a fin de que en Justicia prive la verdad objetiva, por sobre el exceso ritual (Id. Trib., Fallos 239-550). Se ofrece como prueba a los fines de este juicio el expediente individualizado en el cap. 6 de este escrito, que se solicitará al juez respectivo por oficio, el de homologación, el de desalojo, que también se requerirán para vista al sentenciar, los títulos de propiedad de mi unidad... y complementaria ..., reglamento, modificaciones y demás instrumentación agregados al juicio de reivindicación mencionado, la absolución de posiciones del representante legal del consorcio demandado cuyos datos se extraerán también de la reivindicación. Para todo esto también se oficiará pidiendo se remita fotocopia autenticada de las piezas individualizadas. Con relación a la unidad se dispondrá reconocimiento judicial y pericia de arquitecto: en ambos casos tendientes a determinar la funcionalidad, independencia y constitución del local, debiendo tener a la vista el perito, la pericia del proceso de reivindicación cuyos puntos y conclusiones extraerá, analizará y hará conocer a V.S. Copia de esta pericia también se requerirá en el oficio. Absolución de posiciones: Testigos:.... Otras pericias:.... III. - PETITORIO: Se me tenga por parte, presentado y domiciliado; 2. Se ordene la reserva en caja de la documentación acompañada; Se tenga presente todo lo expuesto y cuestiones legales planteadas; Se disponga la acumulación pedida; 5. Se tengan en cuenta las pruebas ofrecidas por si se asigna a este juicio el carácter de sumario; 6. En su hora, hacer lugar en todas sus partes a esta demanda en las declaraciones aludida en el...., abuso de derecho, etc., con costas. SERA JUSTICIA.