



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

Expte. n° 4861/2017 (J. 66)

Autos: "Gomez, Mirta Mabel c. Administración de la Fuente S.R.L. s/ Diligencias preliminares"

Buenos Aires, agosto 30 de 2017.-

AUTOS, VISTOS Y CONSIDERANDO:

En el alegado carácter de locataria de una unidad funcional ubicada en el inmueble sito en la calle Marcelo T. De Alvear n° 1673 de esta ciudad, Mirta Mabel Gomez apeló a fs. 42 la resolución de fs. 37/39 por la que el juez de grado desestimó la diligencia preliminar requerida en autos -que la tiene a ella y a la Asociación Civil de Defensa del Consumidor de Bienes y Servicios para la Propiedad Horizontal de la República Argentina -que consintió el fallo- como parte actora-, consistente en que se ordene la exhibición de la documentación correspondiente al consorcio del edificio que habita a los efectos de su cotejo y, en su caso, copiado. Para así decidir, el a quo sostuvo que la apelante carece de legitimación e interés a los efectos señalados; que tampoco puede entreverse "cuál sería el proceso de conocimiento a iniciar por cualquiera de las dos accionantes que de sustento a la presente acción" (fs. 38 vta.); y que, aun cuando se encuadre el supuesto como una medida autosatisfactiva, tampoco se verifican los recaudos que justifican su procedencia.

La recurrente insiste en su pretensión. Sin embargo, los fundamentos en que se sostiene el recurso resultan manifiestamente insuficientes.

En la actualidad se encuentra fuera de controversia que el consorcio de propietarios es una persona jurídica. El artículo 148, inciso h], del Código Civil y Comercial señala que es una persona jurídica de carácter privado, lo cual es expresamente ratificado en el artículo 2044 y se condice con la habilitación que, con acuerdo de la asamblea convocada al efecto, el artículo 2067 concede al administrador de



nombrar y despedir al personal “del consorcio”. Asimismo y tal como lo describe el citado artículo 2044, el consorcio está constituido por el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales, siendo el administrador uno de sus órganos.

De lo expuesto se deriva (i) que como persona jurídica que es, el consorcio constituye un ente distinto a los titulares de las unidades funcionales (art. 143); (ii) que no existe relación directa entre los propietarios y el administrador, dado que éste es el representante legal del consorcio de propiedad horizontal y no de aquellos (art. 2065); (iii) que así como no existe un vínculo jurídico directo entre los propietarios y el administrador, mucho menos lo hay entre éste y el locatario de una unidad funcional; y (iv) que la relación de la apelante no es con el consorcio sino con el locador, que es quien le cedió el uso y goce de la unidad funcional en cuestión y, con ello, la posibilidad de aprovechar los sectores y partes comunes del edificio, y la circunstancia de que sea ella quien afronte el pago de las expensas no es sino consecuencia del contrato de locación que celebró (cláusula 9ª de fs. 34 y art. 1208 del Código Civil y Comercial), pues desde la perspectiva de la ley sustancial son otras personas las obligadas a su pago (art. 2050).

Entonces, más allá de la invocación que se hace respecto del estatuto de defensa de los consumidores, la recurrente carece de un derecho real sobre el inmueble en cuestión y su derecho se enmarca en una relación contractual en la que el consorcio de propietarios es ajeno.

Siendo así, cabe recordar que las diligencias preparatorias son aquellas que tienen por objeto asegurar a las partes la idoneidad y precisión de sus alegaciones, permitiéndoles el acceso a elementos de juicio susceptibles de delimitar con la mayor exactitud posible los elementos de su futura pretensión u oposición, o la obtención de medidas que faciliten los procedimientos ulteriores (Palacio, Lino E., Derecho





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

procesal civil, Edit. Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1987, T° VI, pág. 11, núm. 705, apart. c).

En el caso, como con acierto se destaca en la resolución apelada, la apelante omite toda referencia acerca del futuro proceso que con estas medidas intenta preparar. En ningún momento explica cuál es el interés que la lleva a reclamar en el sentido que lo hace. No precisa cuál es el problema que la aqueja ni, en definitiva, qué es lo que la lleva a exigir -con una generalidad que ciertamente conspira contra la procedencia de la pretensión incoada- la exhibición de la documentación en poder del representante legal del consorcio, por lo que en estos términos no es posible afirmar que existan elementos que permitan considerar la viabilidad del requerimiento deducido en autos.

No basta con señalar que debe distinguirse “entre las diligencias que tienen por objeto determinar y establecer las características del litigio y que sirven para preparar el proceso y las que, sin ser indispensables para el planteamiento ni para el desarrollo del proceso, tienen por finalidad asegurar o conservar elementos probatorios que más tarde se utilizarán, y que sin ellos se perderían” (fs. 24 vta.), pues, como se viene explicando, aun en este último caso existe una absoluta incerteza acerca de cuál es el futuro proceso que se promoverá, cuáles las pruebas que aquí se quieren asegurar, qué es lo que la lleva a afirmar que existe peligro de que se pierdan, etcétera.

Solo cabe agregar que esta orfandad de precisiones en aspectos básicos del reclamo -y que en el memorial de agravios se intenta vanamente relativizar- impide encuadrar el asunto y darle curso como una medida autosatisfactiva, para cuya procedencia se requiere, no de una simple verosimilitud sino de la existencia de una fuerte probabilidad cercana a la certeza, lo que tampoco se advierte en la especie; y que la mera cita de precedentes judiciales -entre ellos, la sentencia dictada por la Corte Federal en “Halabi” (Fallos, 332:111; v. fs. 50 vta.), lo que no deja de llamar la atención habida cuenta la vaguedad



del relato ensayado al promover la acción deducida, extremo que impide advertir que puedan estar en juego derechos de incidencia colectiva referentes a intereses individuales homogéneos, al punto que la referida asociación de consumidores consintió la resolución apelada y no ha insistido en la pretensión en esta instancia- resulta insuficiente a los fines pretendidos.

En consecuencia y por lo hasta aquí apuntado, **SE** **RESUELVE**: Desestimar el recurso de apelación interpuesto a fs. 42 y confirmar la resolución dictada a fs. 37/39. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N.

FDo.: Dras. Castro-Ubiedo-Guisado. Es copia de fs.65/6.

