

Las obligaciones propter rem sólo pueden tener un explícito origen legal

POR JUAN CRUZ CERIANI CERNADAS

La sentencia de la Sala IV de la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo ratifica la doctrina imperante sobre el tema. Resulta sumamente ilustrativo para la tarea notarial que, en repetidas oportunidades, se ve dificultada por las ansiedades y reclamaciones de las partes en una compraventa, tendientes a obtener una suerte de "libre deuda" por los servicios de gas, energía eléctrica y telefonía. Aun informadas por la escribanía de que esa categoría de posibles deudas no persiguen la cosa sino que se extinguen respecto del actual propietario, insisten -no sin razón práctica- en que las empresas proveedoras pretenderán cobrar las antiguas deudas, so pena de corte del servicio o -en su caso- para efectuar la reconexión del mismo, que es el supuesto contemplado en el fallo comentado.

Al margen de la apreciación que correspondería realizar respecto de la aparente mala fe en el accionar de las empresas -que hubiéramos preferido se resaltara en la sentencia, al menos en cuanto a esa proveedora en particular-, se evidencia su totalmente erróneo encuadramiento jurídico de la cuestión.

En efecto, el art. 497 del Cód. Civil, al afirmar que: "A todo derecho personal corresponde una obligación personal. No hay obligación que corresponda a derechos reales", rechaza la posibilidad de que la obligación personal siga a la cosa. La única salvedad -y por las decisiones jurisprudenciales- es que una ley así lo preceptúe en forma explícita (v. gr., las expensas comunes en la ley 13512, arts 8º y 17º, las deudas por Obras Sanitarias en la ley 13577, con las modificaciones de la 20324, arts. 39 y sigtes. etc.). Estas son, por consiguiente, obligaciones con origen exclusivamente legal: ex lege que, además, surgen de una relación del sujeto activo o pasivo con la cosa; son debidas en razón de la cosa y con referencia a ella; y se transmiten en función del cambio de titularidad en la relación real con la cosa. La obligación propter rem no es un derecho real ni un instituto mixto, sino una obligación con las características peculiares que se han señalado (cf., Código Civil Comentado, Belluscio-Zannoni, t. 2, págs. 523 y sigtes). Va de suyo que cuando el Estado nacional o los provinciales otorgaron licencias a empresas privadas para proveer los aludidos servicios, no les confirieron -dentro de los marcos

regulatorios- potestad alguna para que las deudas originadas en la prestación de los servicios "siguieran a la cosa" sin importar quién era su titular dominial. Es más, en el único caso de que en la legislación específica anterior estaba contemplada la existencia de obligaciones reales, es decir en la antes mencionada ley 13577 -Obras Sanitarias de La Nación-, el decreto 999/92 que aprobó el marco regulatorio estableció en su art. 55, inc. C) que: "no será de aplicación al concesionario lo dispuesto en los arts. 39, 40, 41 y 42 de la ley orgánica de OSN". O sea que las deudas que pudieran existir a favor de la empresa Aguas Argentinas sólo puede pretender cobrarlas al usuario o cliente a quien se prestó el servicio (en tal sentido, ver los enjundiosos dictámenes de Juan Carlos Cassagne y José María R. Orelle en Rev. del Notariado No. 836, pag. 115 y sigtes.).

En alguna publicación periodística del pasado año se recogió el comentario de un vocero de la empresa proveedora del servicio de gas, vencida en el caso de marras, que habría dicho: "Se trata de un caso puntual, y no es más que eso". Para evitar que ese pensamiento se fortalezca, serían necesarias más sentencias que, inexorablemente coincidirían con la solución apuntada.

IV

MEDIDAS PRECAUTORIAS. Prohibición de innovar. Concepto.

DOCTRINA: La prohibición de innovar apunta a la preservación mientras dura el proceso, de un estado de hecho o de derecho existente en un momento procesal determinado imponiendo un no hacer, no modificar la situación litigiosa correspondiente esto es, su inmovilización a través de la no realización de actos físicos o jurídicos que puedan alterar aquella situación cuando la ejecución de tales actos pueda influir en la sentencia o convertir su ejecución en ineficaz o imposible. Por tanto, sólo puede decretarse respecto de cosas o derechos sobre los cuales se litiga o habrá de litigarse, pero no cabe extenderla a cosas o bienes ajenos al pleito.

Cámara Nacional Civil, Sala B.

Autos: "Consortio de Propietarios Mendoza 2765/69/71/73 c/López, Ricardo R." (*)

2º. Instancia - Buenos Aires, noviembre 14 de 1995.

Considerando: Se agravia la actora por la desestimación, por parte de la a quo, de la medida cautelar -prohibición de innovar respecto de la titularidad de la unidad de propiedad de los demandados que aquella solicitara en autos.

De conformidad con lo dispuesto por el art. 230 del Cód. Procesal, la prohibición de innovar puede decretarse en toda clase de juicio siempre que el derecho fuera verosímil (inc. 1º.), existiera el peligro de que si se mantuviera o alterara, en su caso, la situación de hecho o de derecho la modificación pudiera influir en la sentencia o convirtiera su ejecución en ineficaz o imposible (inc. 2º.); la cautela no pudiera obtenerse por medio de una medida (inc. 3º.) requisitos a los que corresponde agregar otro que resulta común a toda medida precautoria, que es el otorgamiento de una contracautela.

Dicha medida precautoria apunta a la preservación mientras dura el proceso, de un estado de hecho o de derecho existente en un momento procesal determinado imponiendo un no hacer, no modificar la situación litigiosa correspondiente esto es, su inmovilización, a través de la no realización de actos físicos o jurídicos que pudieran alterar aquella situación, cuando la ejecución de tales actos pudiere influir en la sentencia o convirtiere su ejecución en ineficaz o imposible (conf. Palacio Alvarado Velloso, Código Procesal Explicado y Anotado, Rubinzal-Culzoni editores, t.5 págs. 323/324 y jurisprudencia allí citada), por lo que sólo puede decretarse respecto de cosas o derechos sobre los cuales se litiga o habrá de litigarse, pero no cabe extenderla a cosas o bienes ajenos al pleito (conf. ob. cit., págs. 332/333 y jurisprudencia allí citada).

En la especie, en cambio, no se pretende la subsistencia del estado de cosas existente en materia de la construcción cuya destrucción definitiva se persigue con la promoción de la demanda principal, sino la prohibición de innovar con relación al dominio de la unidad de los demandados, lo cual excede los alcances de la medida peticionada por la quejosa, ya que en la presente causa no está en juego la titularidad del departamento en que se realizó la ampliación impugnada.

Por ello, se resuelve. Confirmar la providencia recurrida obrante en copia a fs. 121/123. Devuélvanse las actuaciones a la primera instancia. - Luis López Aramburu. - José A.M. de Mundo. - Gerónimo Sansó.

