Datos del Expediente

Carátula: ANSA GUILLERMO C/ ADMINISTRACION SARASUA- ECHEVARRIA S/ PROPIEDAD HORIZONTAL-CUESTIONES ENTRE COPROPIETARIOS

Fecha inicio: 17/12/2018 **Nº de Receptoría:** MP - 24138 - 2016 **Nº de Expediente:** 167148

Estado: Fuera del Organismo - En Juz. Origen

REFERENCIAS

Resolución - Folio 391

Resolución - Nro. de Registro 97

Sentido de la Sentencia Confirma

09/05/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

------- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -------

REGISTRO Nº 97.S FOLIO Nº 391

Sala Primera de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mar del Plata

Expte. Nº 167148.-

Autos: "ANSA GUILLERMO C/ ADMINISTRACION SARASUA- ECHEVARRIA S/ PROPIEDAD HORIZONTAL-CUESTIONES ENTRE COPROPIETARIOS".-

En la ciudad de Mar del Plata, a los 9 días de Mayo de 2019, habiéndose practicado oportunamente en esta Sala Primera de la Cámara de Apelación Civil y Comercial el sorteo prescripto por el artículo 263 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia, del cual resultó el siguiente orden de votación: ***1º) Dr. Ramiro Rosales Cuello*** y ***2º) Dr. Alfredo Eduardo Méndez***, se reúnen los Señores Magistrados en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos ***"ANSA GUILLERMO C/ ADMINISTRACION SARASUA- ECHEVARRIA S/ PROPIEDAD HORIZONTAL-CUESTIONES ENTRE COPROPIETARIOS"***.-

Instruidos los miembros del Tribunal, surgen de autos los siguientes

A N T E C E D E N T E S :

El señor Juez de Primera Instancia dictó sentencia a fs.168/172 receptando la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la demandada, en virtud de haberse interpuesto contra la administración del Consorcio en forma personal. Consideró que al presentarse de forma manifiesta, dicha excepción debía ser de tratamiento previo a la continuación del trámite de la acción.

Contra ese pronunciamiento, interpuso recurso de apelación la parte actora en fecha 24/09/2018 07:23:21 p.m. Dicho remedio fue fundado a fs. 176/179.-

El recurrente comienza su embate incorporando diversas citas que aluden a la definición de conceptos relacionados con la lógica, tales como la conformación de proposiciones y silogismos.

Luego refiriere que el juez de primera instancia ha omitido aplicar el principio *iura novit curia*, toda vez que, según su postura, debió haber encuadrado los hechos y prueba expuestos en los presentes, bajo premisas jurídicas y legales distintas de las finalmente aplicadas. Por ello, se agravia de la errónea consideración del *a quo* respecto a la nulidad planteada. Alega que solicita dicha sanción en base a la defectuosa convocatoria y no respecto de la asamblea, pero que como consecuencia de ello, el acto asambleario también es nulo. Agrega que la prueba producida apunta en su totalidad al accionar indebido, que considera, fue cometido por la demandada al momento de realizar el llamado al acto asambleario.

Continua su fundamentación, afirmando que de acuerdo a los derechos y obligaciones asignados por el Código Civil y Comercial al administrador, la atribución de dichas funciones lo hace responsable personalmente del desarrollo de las mismas; y que por ello la defectuosa convocatoria a asamblea lo erige como legitimado pasivo de la presente acción. Asimismo establece que existió mala praxis por parte del demandado a causa de dicho accionar. En apoyo de su postura, funda esta parte de su queja en la relación de mandato que se le asigna al administrador respecto del consorcio y en el artículo 1334 del CCyC, según el cual considera que la rendición de cuentas debe realizarse tal y como dicha norma lo indica

El memorial presentado no mereció repuesta por parte de la demandada, tal como se deja establecido a fs.182.

En base a ello, los Señores Jueces resolvieron plantear y votar las siguientes

C U E S T I O N E S :

1ª) ¿Es justa la sentencia de fojas 168/172?

2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO DIJO:

Ingresando en el estudio de los agravios, adelanto que si mi voto es compartido, el recurso no merece prosperar.

En efecto, considero que la demanda no ha sido dirigida contra el legitimado pasivo de la relación jurídica, que podría dar lugar al tipo de pretensión que aquí se plantea. En este sentido, es menester delimitar algunos conceptos necesarios para el tratamiento del recurso.

En primer término, la asamblea es el órgano máximo del consorcio, por medio del cual este elabora y expresa su voluntad. El consorcio posee personalidad jurídica propia (art. 2044 CCyC), por lo cual, todas aquellas decisiones y actos llevados a cabo por dicho órgano se constituyen como la expresión de voluntad de un sujeto de derecho capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones (conf. Gabás, Alberto A.; Propiedad Horizontal, Editorial Hammurabi, 2018, págs.285 y ss.).

Por otro lado, el administrador se erige (como lo establece el Código Civil y Comercial) como representante legal de la persona jurídica (consorcio) que lo designa como tal, y a sus efectos, cumple funciones de mandatario (art. 2065 CCyC).

De ello se desprende con claridad que el sujeto pasivo de una acción impugnatoria respecto a un acto asambleario, no puede ser otro que el mismo consorcio, toda vez que es el primero, quien emite la voluntad del último (conf. Highton, Elena I., Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad; Ed. Hammurabi, 2000, pág. 657 y ss.). El administrador sólo opera en la faz ejecutiva del consorcio, y en consonancia con las resoluciones adoptadas por éste. Incluso aún, puede accionar no requiriendo indicaciones con respaldo asambleario; ya que el mandato, no requiere de un detalle pormenorizado en cuanto a sus funciones, siempre que el mismo se encuentre dentro del objeto para el cual se lo designó.

Por otra parte, el actor atribuye a las consecuencias del accionar del administrador responsabilidad a título personal de éste. No obstante, se vale de la normativa establecida para la relación de mandato para respaldar parte de su recurso (como las referidas a la rendición de cuentas), pero soslaya considerar que incluso si la convocatoria fuere incorrecta, el órgano administrador convoca en función de la representación conferida por el consorcio y no a título personal, lo cual sella negativamente la suerte del argumento presentado.

Continuando con el análisis de los agravios propuestos por la recurrente, la misma señala que el *a quo* se equivoca en su decisión, en tanto lo que se pretende específicamente, es la nulidad de la convocatoria a la asamblea impugnada. En torno a este postulado, tal como se pronuncia la totalidad de la doctrina, la asamblea presenta diversas etapas: la constitutiva, en donde se produce la convocatoria y se presentan los consorcistas o representantes acreditando su carácter de tales; la deliberativa en donde se lleva a cabo el intercambio de opiniones; y la resolutiva en donde los temas propuestos en la orden del día se someten a votación a fin de plasmar dicha sesión en el acta correspondiente (conf. Costantino, Juan Antonio; “Vocabulario jurídico de la propiedad horizontal; Editorial Depalma, 1992, pág. 29).

Al igual que lo expuesto previamente, esta queja no puede correr distinta suerte de la ya adelantada. El acto asambleario es un acto único e integral, por lo cual el mismo es inescindible, imposible de disgregar o separar (conf. Gabas, op cit.). Por lo tanto no es factible parcelar el pedido de ineficacia del acto, sin importar que sólo una de sus etapas adolezca de algún requisito esencial para su correcto desarrollo, ya que su unicidad es absoluta a todos sus efectos.

Finalmente, en cuanto a la petición del recurrente respecto a la aplicación del precepto que se reconoce por el aforismo *iura novit curia -facultad del juez de circunscribir los hechos y pruebas en distintas figuras jurídicas de las invocadas por las partes*-, debo recordar que este principio dista de ser aplicable al caso. Es deber del juez interpretar el derecho y asegurar una correcta calificación en el encuadre jurídico de los hechos que se le presentan, pero mal podría modificar de oficio los sujetos involucrados en la pretensión que se acerca a la jurisdicción, en tanto ello escapa a la labor de interpretación jurídica que se le asigna al magistrado (art. 34 inc. 4 y 163 del CPCC; conf. este tribunal, Sala Segunda causa 157.305, RSD 263 del 30/9/14 , entre otras).

En consecuencia considero que la cuestión ha sido correctamente resuelta por el magistrado de la instancia, por lo que corresponde confirmar el decisorio impugnado con imposición de costas a la parte actora.

VOTO POR LA AFIRMATIVA.

EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO DIJO:

Corresponde confirmar la resolución de fs. 168/172, con costas al apelante vencido conforme el principio general establecido por el art. 68 del código de rito.

ASÍ LO VOTO

EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS.

Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente:

- - - - - - - - - - - - - - - - - - - -S E N T E N C I A -

Por los fundamentos consignados en el precedente acuerdo se resuelve: ***I.)*** **CONFIRMAR** la resolución de fs. 168/172 con costas al apelante vencido (art. 68 CPCC). ***II.)*** Se difiere la regulación de honorarios para su oportunidad. ***III.)*** **NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula (art. 135 CPCC). DEVUÉLVASE.-**

RAMIRO ROSALES CUELLO ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ

JOSÉ L. GUTIÉRREZ

- Secretario-

------- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -------

Volver al expediente Imprimir ^