

Datos del Expediente

Carátula: CONSORCIO PROPIETARIOS EDIFICIO ARRAYAN I S/ CONVOCATORIA ASAMBLEA - CONSORCIO-

Fecha inicio: 19/02/2019

N° de

Receptoría: MP - 15684 - 2018

N° de

Expediente: 167340

Estado: Fuera del Organismo - En Juz.

Origen

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 592

Sentencia - Nro. de Registro: 114

16/05/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

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

REGISTRO N° 114-S FOLIO N° 592/4

EXPEDIENTE N° 167.340. JUZGADO N° 16.

En la ciudad de Mar del Plata, a los 16 días del mes de mayo de 2019, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados "**CONSORCIO PROPIETARIOS EDIFICIO ARRAYAN I S/ CONVOCATORIA ASAMBLEA -CONSORCIO-**", habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Ricardo D. Monterisi y Alfredo E. Méndez; aceptándose en este acto la excusación formulada por el Dr. Roberto J. Loustaunau a fs.423 a mérito de la causal allí invocada (arts. 17 inc. 2, 31 y 32 del C.P.C.C.).

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

CUESTIONES

1ra.) ¿Es justa la sentencia de fs. 395/404?

2da.) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi dijo:

I.- En el pronunciamiento atacado el juez homologó lo decidido por los consorcistas del edificio "Arrayán I" de esta ciudad en el marco de la asamblea judicial celebrada en estos autos con fecha 21 de diciembre de 2018, en el sentido de designar como administrador del consorcio a Ezequiel García, DNI 26.057.808, por el término de un año; impuso las costas en el orden causado y reguló los honorarios a los profesionales intervinientes.

En lo que al recurso concierne, argumentó que el modo en que se distribuyeron los gastos causídicos obedecía a que si bien por regla debían recaer sobre quien revistiera la calidad de "vencido", ello no podía acontecer en autos por tratarse de un proceso voluntario cuya finalidad se agotaba con la celebración de la asamblea judicial.

Tuvo en cuenta, a su vez, el resultado obtenido como consecuencia de la votación desplegada en el acto asambleario, que se decidió por una mínima diferencia de porcentajes a favor de uno de los administradores que se disputaban la administración del consorcio, lo que hacía traslucir que cualquiera de ellos pudo creerse con derecho a litigar y a sostener y/o defender su postura como legítimo representante del órgano consorcial en cuestión.

II.- Síntesis de los agravios.

El consorcio apeló y fundó en la misma pieza a través del escrito electrónico de fecha 28-12-2018. No mereció réplica del anterior administrador (Eduardo S. Cataldi).

El quejoso alegó, en líneas generales, que si bien no desconocía que, por regla, tratándose el presente de un proceso sumarísimo y voluntario no podía considerarse que hubiera un vencido en los términos del art 68 del C.P.C.C., en el caso quedó sobradamente demostrado que la pretensión en curso obedeció a la cerrada negativa del entonces administrador Eduardo S. Cataldi a convocar a la asamblea que se le había solicitado.

Agregó que el administrador tampoco se presentó a la mediación prejudicial, dejando a la deriva, a un buen número de propietarios que se habían trasladado de distintos puntos del país a ese fin, oportunidad en la que podría haberse llegado a un acuerdo, evitando así los tiempos y costos de este proceso.

Citó doctrina y jurisprudencia en apoyo de su postura.

III.- Consideración de los agravios.

La naturaleza de la convocatoria judicial prevista en el art. 10 de la ley 13.512 permite asimilarla a los recursos policiales urgentes y sumarios que tienden a restablecer el orden perturbado y la normal marcha del consorcio con la mayor celeridad posible (Alberto Gabás, "Nulidad de la asamblea del consorcio", Hammurabi, Buenos Aires, 2003, p. 173).

Cuando en este tipo de procesos se hace lugar a la pretensión, deben distinguirse dos supuestos: **a)** si se promovió la vía judicial por la imposibilidad de reunir el *quorum* o la mayoría en la asamblea extrajudicial o por otra causa ajena a la voluntad de los consorcistas o del administrador (vgr. acefalía), las costas las solventa el consorcio por formar parte la asamblea de la vida ordinaria de aquél y **b)** si se acude a los tribunales por la negativa del administrador a convocar a asamblea sin causa justificada, será éste el que responderá por las costas por ser el causante de ellas (Cám. Nac. Civ., Sala H, 6-5-1997, sum. nro. 10.385, LL 1999-A-68, Sala E, 23-10-1995, JA 1997-IV, síntesis, sum. nro. 6.971; Elena Highton, "Propiedad horizontal y prehorizontalidad", Hammurabi, v. 4, Buenos Aires, 2000, p. 682/683).

Si bien en los términos del art. 68 del C.P.C.C. no puede hablarse de una parte vencida por tratarse de un proceso no contradictorio, donde no hay actores ni demandados, no debe perderse de vista que si se insta a la petición judicial porque el administrador, en su carácter de representante legal del consorcio, no ejerció en debida forma los deberes y obligaciones impuestos en el reglamento de copropiedad y en la ley 13.512, deberá cargar con las costas por resultar responsable del dispendio jurisdiccional irrogado (Eliana Braidot, "Propiedad horizontal", La Ley, Avellaneda, 2011, p. 427), siempre que, agrego, haya tenido una mínima oportunidad de ejercer su derecho de defensa (art. 18 C.N. y art. 15 C.Prov.).

III.2.- En el caso, el juez tuvo por cumplidos los presupuestos necesarios para la procedencia de la pretensión orientada a la convocatoria de la asamblea judicial, a raíz de la existencia de dos administradores paralelos como consecuencia de no haber convocado Eduardo S. Cataldi a una asamblea requerida el 2-3-2018 por un grupo de consorcistas que desencadenó en la realizada a instancias de éstos con intervención notarial el 24-3-2018 y en la que se designara como nuevo administrador a Ezequiel García.

A su vez, respecto a la conducta desplegada por el anterior administrador, puede advertirse que **a)** no concurrió a la etapa de mediación previa obligatoria, en la que se pudo haber finiquitado la controversia por ese medio alternativo (v. fs. 94/95); **b)** no cumplió en un primer momento con el requerimiento dispuesto a fs. 97/98 para que adjuntara el listado de propietarios del edificio (v. fs. 102vta. y 103; **c)** motivó que el juez dispusiera la intimación a cumplir con dicho requerimiento bajo apercibimiento de hacer fijar una en la suma de \$6.000 (art. 329 del C.P.C.C.) y, en su caso, la exhibición mediante la orden de secuestro y facultades de allanamiento; **d)** se presentó en estos autos a hacer valer sus derechos, adjuntó la documentación solicitada y se lo tuvo por presentado, parte y con domicilio procesal constituido (v. fs. 119 y 120); **e)** consintió la sentencia de fs. 395/404 que homologó los términos y alcances de la asamblea judicial de fs. 384/394 al no deducir embate alguno pese a encontrarse debidamente notificado (v. fs. 415/418) y **f)** no contestó el traslado del memorial dispuesto a fs. 406 respecto al recurso bajo análisis.

III.3.- En suma, teniendo en miras las circunstancias que motivaron la convocatoria a la asamblea judicial, que el anterior administrador se presentó y fue tenido por parte y que, en definitiva, aquélla terminó prosperando por las razones explicitadas en los párrafos precedentes, corresponde hacer lugar al recurso de apelación debiendo responder aquél por las costas irrogadas en el proceso por ser el causante de ellas (arts. 68, 242, 246, 270 y conc. del C.P.C.C.; art. 10 de la ley 13.512).

Por las razones expuestas VOTO POR LA NEGATIVA.

El Sr. Juez Dr. Alfredo E. Méndez votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A la segunda cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi dijo:

Corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto el 28-12-2018 por el consorcio y, en consecuencia, revocar la sentencia de fs. 395/404 en el sentido de imponer las costas en ambas instancias a Eduardo S. Cataldi (arts. 68, 242, 246, 270, 274 y conc. del C.P.C.C.; art. 10 de la ley 13.512).

Así lo voto.

El Sr. Juez Dr. Alfredo E. Méndez votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia se dicta la siguiente

SENTENCIA

Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se resuelve: **I)** hacer lugar al recurso de apelación interpuesto el 28-12-2018 por el consorcio y, en consecuencia, revocar la sentencia de fs. 395/404 en el sentido de imponer las costas en ambas instancias a Eduardo S. Cataldi (arts. 68, 242, 246, 270, 274 y conc. del C.P.C.C.; art. 10 de la ley 13.512). **II)** Dejar sin efecto la regulación de honorarios contenida en la sentencia de fs. 395/404 por modificarse una de las pautas previstas en el art. 16 de la ley 14.967 para su cuantificación (inc. "e") y, por ende, declarar caídos en abstracto los recursos interpuestos por vía electrónica el 28-12-2018 contra el monto de aquéllos, correspondiendo el dictado de un nuevo auto regulatorio (conf. arts. 1; 10; 15; 16 y conc. de la ley 14.967). **REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE** (art. 135 del C.P.C.C.). **DEVUÉLVASE.**

RICARDO D. MONTERISI ALFREDO E. MÉNDEZ

Alexis A. Ferrairone

Secretario

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

[Volver al expediente](#) [Imprimir](#) ^