

Rendicion De Cuentas Cooperativa De Vivienda Construccion De Inmueble

JURISPRUDENCIA

Rendición de cuentas. Cooperativa de vivienda. Construcción de

inmueble

Se mantiene la sentencia que hizo lugar a la demanda de rendición de cuentas deducida por un no asociado contra la cooperativa de vivienda, vinculados por el acto de construcción de un inmueble.

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 2 días del mes de junio de 2.015, hallándose reunidos los Señores Vocales integrantes de la Sala K de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a fin de conocer en el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en los autos caratulados: ?BAFFIGI JUAN CARLOS C/ COOP. EL PAMPERO DE VIV. CONS. CRED. Y PROV. DE SERV. SOCIAL S/ RENDICION DE CUENTAS?, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es justa la sentencia apelada?

Practicado el sorteo, resultó que la votación debía efectuarse en el orden siguiente: Sres. Jueces de Cámara Dr. Dominguez , Dr. Ameal y Dra. Lidia B. Hernandez.

Sobre la cuestión el Dr. Domínguez dijo: I.- Vienen los autos a este Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto por la demandada contra la sentencia de primera instancia dictada a fs. 1194/1201. Expresa agravios a fs. 1217/1223, los que fueran contestados a fs. 1226/1230 vta.

II.- La sentencia. La sentenciante desestimó la excepción de prescripción incoada por la accionada y admitió la demanda condenando a la Cooperativa El Pampero de Vivienda Construcción, Crédito y Provisión de Servicios Sociales Ltda? a rendir cuentas, con más las costas.

III.- Antecedentes: El Sr. Juan Carlos Baffigi demanda a la ?Cooperativa El Pampero de Vivienda Construcción, Crédito y Provisión de Servicios Sociales Ltda? por rendición de cuentas relativas al costo final de la construcción de la vivienda sita en la calle El Hornero n° ..., Barrio Pampero, Ciudad Evita, Pdo. de la Matanza , Prov. de Buenos Aires. Denuncia ser socio desde el 5 de octubre de 1993, abonando lo pertinente del inmueble adjudicado . Que firmó con la demandada un convenio de adjudicación y tenencia precaria. La vivienda le fue entregada el 30 de diciembre de 2012. Alega que requirió a la accionada que rinda cuentas, porque nunca fue citado a la asamblea de socios. A fs. 483 se presenta la ?Cooperativa El Pampero de Vivienda Construcción, Crédito y Provisión de Servicios Sociales Ltda? contestando la demanda. Relata sobre la adquisición de las tierras para la construcción de las viviendas y los trámites pertinentes. La demandada enuncia sobre los fines y objetivos de la cooperativa, detallando el complejo habitacional. Indica que el actor carece del carácter asociado, por lo que no tiene derecho a ninguna de las facultades indicadas para aquellos, como la de participar en las asambleas. Alega la prescripción de la acción, por el ámbito temporal transcurrido desde la firma del convenio y de la intimación.

IV- Sentencia: La señora juez a-quo fija las pautas del juicio de rendición de cuentas. Luego cita los informes recepcionados sobre las actas de constitución de la entidad demandada Se acompaña el acta asamblearia ordinaria y el estatuto reformado de la cooperativa. Deja constancia que el presidente de la accionada reitera que el actor no es socio de la cooperativa. El perito contador dictamina sobre los libros que lleva la cooperativa, como así la convocatoria de las asambleas. Verificó en los estados contables que se encontraban correctamente registrados la totalidad de los pagos del Sr. Baffigi. Luego de establecer el encuadre jurídico de las cooperativas, su regulación por la ley 20.337 evalúa que el accionante no es socio de la cooperativa demandada pero, si socio adherente de la Mutual Versalles. Sin perjuicio de ello suscribió con la entidad accionada un convenio de reserva y preadjudicación. Destaca que la cooperativa ha celebrado asambleas poniendo a consideración de los socios los balances y estados contables, donde no participó el actor, por impedirsele la demandada. Seguidamente detalla las pautas legales de la obligación de rendir cuentas. Identifica al sujeto pasivo, como así la naturaleza jurídica del contrato que vincula a las partes. Entiende que, por ello dicha relación se debe regir por el derecho común y no por las del código de comercio. En tal orden de ideas rechaza la excepción de prescripción y admite la obligación de rendir cuentas, con costas.

V.- Agravios de la parte demandada. La accionada controvierte la admisibilidad de la acción. Evalúa que por resolución que reglamenta las cooperativas de viviendas la prestación de servicios a no asociados, no puede hacerse en condiciones más favorables que rijan para los asociados. Reitera que la cooperativa no tiene relación alguna con el asociado que le permita rendir cuentas, pero seguidamente afirma que el Consejo de Administración rinde cuentas una vez al año ante los asociados reunidos en asamblea ordinaria, siendo supervisado por el INAES. Subraya las diversas normas que regula sus atribuciones, las de su funcionamiento interno, las del síndico; como así que al actor le fueron reconocidos los mismos derechos que a cualquier asociado, excepto la de participar en las asambleas. Remarca que la apelante no administra bienes ni intereses del actor sino los propios que surgen del aporte de los asociados, por lo que reitera la aplicación de las normas que regulan las cooperativas. Solicita se admita la prescripción, por que se debe aplicar la trienal conforme el art. 118 de la ley 20.337 que remite, supletoriamente, al Código de Comercio. Denuncia que el precio de la vivienda es provisorio, ya que se conocerá al fin del ejercicio económico cuando se realice el balance y que conforma el excedente repartible. La demandada contesta los agravios solicitando se declare desierto el recurso y remitiéndose a lo expuesto por el

sentenciante. VI- Conforme a un orden metodológico adecuado, he de analizar en primer lugar las quejas relacionadas con el cuestionamiento a la admisibilidad de la acción de rendir cuenta. La actora solicita la deserción del recurso de apelación. Corresponde al respecto recordar que en atención a la necesidad de salvaguardar el principio de defensa en juicio (art. 18 CN), la facultad que acuerda el art. 266 del CPCCN debe ser utilizada con un criterio restrictivo; vale decir, acudir a ella cuando de una manera clara y acabada se opera una trasgresión a la citada preceptiva legal. En este sentido, en la sustanciación del recurso de apelación el cumplimiento de sus requisitos debe ponderarse con tolerancia, mediante una interpretación amplia que los tenga por cumplidos aun ante la precariedad de la crítica del fallo apelado. En otras palabras, si la fundamentación cumple en cierta medida con las exigencias del art. 265 del CPCCN, según un criterio de amplia flexibilidad, cabe estimar que se ha satisfecho con la mentada carga procesal (conf. CNCiv. Sala B in re "Hinckelmann v. Gutiérrez Guido Spano s/liq. de sociedad conyugal", del 28/10/2005; íd., en autos "Menéndez v. Alberto Sargo S.R.L. s/daños y perjuicios", del 23/11/2005; id. CNCiv. Sala H, del 15/6/2005; esta Sala expte. N° 78.929/ 05). Teniendo en cuenta ello y dado que en la expresión de agravios en cuestión no se advierte un apartamiento por parte de la recurrente a los principios fijados en el art. 265 del Código ritual, corresponde desestimar lo solicitado en el sentido que se declare desierto el recurso de apelación interpuesto. Por otro lado, los Magistrados no están obligados a ponderar una por una y exhaustivamente todas las probanzas, ni seguir a las partes en todos y cada uno de los argumentos que esgrimen en resguardo de sus pretensos derechos, pues basta que lo hagan respecto de las que estimaren conducentes o decisivas para resolver el caso, pudiendo preferir algunas de las pruebas producidas a otras u omitir toda referencia a las que estimaren inconducentes o no esenciales. Antes de entrar al análisis de fondo de las quejas, dejo constancia que se denomina rendición de cuentas en general, a la obligación que contrae quien ha realizado actos de administración o de gestión por cuenta o en interés de un tercero y en cuya virtud debe suministrar a éste un detalle circunstanciado y documentado acerca de las operaciones realizadas, estableciendo, eventualmente, el saldo deudor o acreedor resultante en contra o a favor del administrador o gestor. Tal obligación pesa, entre otros, sobre los tutores y curadores (arts. 460 y 475 del Cód. Civil), administradores de sociedades (1700, id.), mandatarios (1909, id.), gestores de negocios (2388, id.), comisionistas (art. 277 del Cód. de Comercio), socios gestores de una sociedad accidental o en participación (art. 364 de la Ley 19.550); pero en rigor, debe rendir cuentas cualquier persona que haya administrado bienes o gestionado intereses ajenos, aunque las correspondientes negociaciones no encuadren en alguno de los contratos nominados previstos por las leyes de fondo y con prescindencia de que aquellas comprendan, junto con el interés de terceros, intereses propios del gestor o administrador (Palacio, Derecho Procesal Civil, T. VI, pags. 255/6). También en ese orden se ha dicho que toda persona que haya administrado bienes o gestionado negocios total o parcialmente ajenos, aunque sean comunes del administrador o gestor con otra persona, ejecutado un hecho que suponga el manejo de fondos o bienes que no le pertenezcan en propiedad exclusiva, se encuentra en la obligación de presentar las cuentas de su administración o gestión, a menos que la ley, o el que tenga derecho a examinarlas, lo exima expresa o tácitamente (C.N. Civ, Sala ?A?, L.L. t° 98, pág. 709, s. 4435, entre otros). Sin perjuicio de aseverar la apelante que el actor, al no ser socio carece de las facultades de requerir rendición de cuentas, resulta verosímil que del documento que se agrega a fs 3 - de fecha mayo de 1993-, como la del 5 de octubre de 1993 - ver fs 834-, la demandada ofrece adquirir una vivienda por medio de la operatoria que esta indica. Destaca que el sistema de construcción es al costo y por administración propia. Detalla la tramitación a efectuarse para la adquisición del predio, la aprobación de planos, la subdivisión, etc. Tanto la señora juez a-quo, como la apelante, coinciden que el actor no era socio de la cooperativa demandada. Estan contestes que entre ambos se suscribió el ? Convenio de Adjudicación - Tenencia Precaria del Proyecto Habitacional ?Pampero I? -que en copia luce a fs 9-. En éste se deja constancia que se hace entrega de una unidad de vivienda ubicada en el complejo habitacional antes identificado, como así el costo de la unidad recepcionada. De la prueba pericial contable se corrobora que, previo al convenio de adjudicación del año 2002, las partes suscribieron el 5 de octubre de 1993 un convenio de reserva y preadjudicación por un monto total de pesos ... (ver fs 834) . También detalla que de la verificación de movimientos en los pagos del actor se indica una suma de pesos por construcción, por infraestructura, pavimento, impuestos, intereses, etc. Se suma a ello que todos los aportes económicos realizados por el actor se encuentran contablemente registrados.- ver fs 834-. La cooperativa de vivienda opera por autofinanciación cuando construye con sus propios recursos o con el aporte público, en cuyo caso se desempeña mediante la figura que se ha dado en llamar entidad intermedia: un ente privado, sin fines de lucro que colabora con la resolución de problemas habitacionales. Resulta una lógica de hecho que, para poder participar el público en la operatoria de la cooperativa de vivienda, resulta necesario estar asociado, porque los actos entre asociado y la cooperativa y por aquéllos entre sí en el cumplimiento del objeto social se someten, en principio, a los términos del art 4° de la ley 20.337. El acto cooperativo es un acto interno entre el asociado y la cooperativa por el cual la segunda presta al primero un servicio, al costo, en cumplimiento de su objeto social. Aval legal -ley 20.337- que el apelante reitera cabe aplicar, pero como bien este lo precisa regula las relaciones con los asociados. Figura que el actor no reviste en la especie y que el apelante lo reconoce.

Ibarlucía dice- ver "Las cooperativas de vivienda" Rev. de Dcho. Privado?, 2011-3, pág. 315- que el acto cooperativo entre asociados y la cooperativa es muy particular y se diferencia con el contrato de compraventa o locación de obra o servicios. No obstante, para decir que un acto es civil, comercial o cooperativo se debe analizar en cada caso. De allí que el acto cooperativo asuma formas jurídicas de los contratos del derecho común, compraventa, suministro, locación de obra, etc. En la especie, al resultar una relación que liga al actor como "no" asociado con una cooperativa lo debemos incorporar en un acto jurídico como tercero, que se vincula con la demandada con una compraventa de cosa futura. Se debe presumir la intención de las partes, tomando en el caso, especialmente el ofrecimiento que luce en el instrumento de fs 3. y de fs 834 (conf., Bueres y Higthon "Cód Civil... ? t.4.A, p 577). Dado que el actor no resulta ser asociado a la cooperativa, también deviene aplicable la ley de Defensa del Consumidor - 24.240 - El acto jurídico en que se ve involucrada una de las partes que es ajena a la participación en las asambleas, a la aprobación del estatuto, del reglamento, etc. O sea, un tercero que contrata con la cooperativa la compraventa de una cosa futura.

Correlacionando el convenio de reserva y preadjudicación- ver fs 834- como el de adjudicación -ver fs 9- nos encontramos ante los llamados "contrato por adhesión". En el caso, el contenido contractual ha sido predeterminado con prelación por uno solo de los contratantes al que el otro se deberá adherir para poder formalizar la relación jurídica obligatoria. La ley 24.240, en su art 37, nos da pautas para interpretar los contratos. Alternativas que pueden surgir cuando las cláusulas desnaturalizan la obligación imponiendo ventajas abusivas a favor del proveedor, pudiendo tornar ilusorios los derechos del adquirente. También cuando contiene limitación de la voluntad y/o que se impida que convencionalmente se altere el principio probatorio. La regla general es la de interpretar los contratos de modo más favorable al consumidor. El art 38 de la ley 24.240 norma: "Contrato de Adhesión. Contratos en Formularios. La autoridad de aplicación vigilará que los contratos de adhesión o similares, no contengan cláusulas de las previstas en el artículo anterior. La misma atribución se ejercerá respecto de las cláusulas uniformes, generales o estandarizadas de los contratos hechos en formularios, reproducidos en serie y en general, cuando dichas cláusulas hayan sido redactadas unilateralmente por el proveedor de la cosa o servicio, sin que la contraparte tuviere posibilidades de discutir su contenido?". En la especie, cabe tener por configurado el acto que relaciona a las partes como "por adhesión". Por ende se advierte que, la decisión de la magistrada ha sido la de evitar desnaturalizar la intención de la voluntad de las partes- especialmente del adquirente actor, encaminándola de manera manifiesta hacia un resultado justo y equitativo. Reitero: por los fundamentos precedentes deviene aplicable, a la relación contractual que vincula a las partes, las normas de derecho común. Se debe reconocer la facultad que tienen los magistrados para efectuar el correspondiente encuadre jurídico de las distintas pretensiones por el principio iura novit curia, (1198 o 1113 del Código Civil). Tan es así que debe adherirse a la doctrina filosófica de Ihering al enunciar que no son los hechos los que deben seguir al derecho, sino que es el derecho el que debe seguir a los hechos. Se ha dicho que como regla general en materia de derechos rige el principio de absoluta libertad del Juzgador tanto en la elección, como en la aplicación de la norma jurídica, ello no descarta que la utilización de tal principio debe ser respetuoso del de congruencia, dado que el Juez debe aplicar la norma inherente al caso, pero siempre enmarcado dentro de las situaciones presentadas por las partes, ya que tal adagio no autoriza a cambiar la pretensión interpuesta ni a modificar los términos en que ha quedado trabada la litis, pues lo contrario importaría conculcar la garantía de defensa en juicio y las reglas del debido proceso (conf DJBA 155-5224). En la especie existe la necesaria conformidad entre la sentencia, las pretensiones deducidas, y las pautas de vinculación con el acto jurídico que relaciona a las partes. El agravio por la desestimación de la prescripción de la acción se sustenta en la normativa del código de comercio, el cual el apelante insiste en que debe ser el marco regulatorio a aplicarse entre las partes. Dada que la cuestión ha sido meritada a través del derecho común la queja debe ser rechazada. En virtud de ello, no cabe a mi criterio más que confirmar en este aspecto el decisorio recurrido, desestimándose los agravios vertidos. VII.- Las costas. De acuerdo al art. 68 del Código Procesal, las costas se imponen conforme el principio objetivo de la derrota. En este sentido, la noción de vencido a los efectos del pago de las costas, debe ser determinado con una visión global del juicio y con independencia de la proporción en que prosperen las pretensiones articuladas. En definitiva, la fijación de las costas debe ser realizada con un criterio jurídico y no meramente aritmético (CNCiv Sala H, 1999-3-17, Lisi Nicolás R. c. Chispa S.A.; La Ley 2000-F-206; CNCom, Sala D, 2000-10-11, Chiappara, Ceccotti y Matuk y otros c. Peñafior S.A, DJ 2000-3-1055; CNTrab, Sala I, 1999-11-30, Makaruk, B. c. Farmacia Gran Via SRL y otro, La Ley 2000-C-242). La condena en costas no reviste el carácter de "pena" que le asignaban las leyes de Partidas, sino el de una "indemnización" debida a quien injustamente se vio obligado a efectuar erogaciones judiciales, o sea, los gastos que al obligarlo a litigar le ha ocasionado su oponente, con prescindencia de la buena o mala fe de éste y de su poca o mucha razón, pues para la teoría objetiva de la derrota la conducta de las partes o el aspecto subjetivo no interesa. Por ende, la circunstancia de que el éxito de la demanda sea parcial, no le quita al demandado la calidad de vencido a los efectos de las costas. En virtud de ello, no cabe a mi criterio más que confirmar en este aspecto el decisorio recurrido, desestimándose los agravios vertidos. Por ello, propongo al acuerdo: 1) Confirmar la sentencia en todo que decide y manda y, 2) Imponer las costas de alzada a la demandada vencida -art. 68 del CPCCN-. Dejo así

expedido mi voto. El Dr. Ameal y la Dra. Hernández por las consideraciones y razones aducidas por el Dr. Domínguez, votan en igual sentido a la cuestión propuesta. CARLOS A. DOMINGUEZ - OSCAR J. AMEAL - LIDIA B. HERNÁNDEZ - JAVIER SANTAMARIA (SECRETARIO). Es copia.- Buenos Aires, ... de junio de 2015.- Y visto lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo transcrito precedentemente, por unanimidad de votos el Tribunal decide: 1) Confirmar la sentencia en todo lo que decide y manda y, 2) Imponer las costas de alzada a la demandada vencida -art. 68 del CPCCN-. Difiérase el tratamiento de los recursos de apelación interpuestos contra la regulación de honorarios de fs. 741 vta. para una vez fijados y firmes los honorarios correspondientes por el fondo del asunto. Asimismo, se difiere la regulación de honorarios de Alzada para su oportunidad. Regístrese de conformidad con lo establecido con el art. 1º de la ley 26.856, art. 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013 y arts. 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN. Se deja constancia que la difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, segundo párrafo del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido. Regístrese, notifíquese por secretaría y cumplido ello, devuélvase a la instancia de grado.- Fecha de firma: 05/06/2015 Firmado por: OSCAR JOSE AMEAL, JUEZ DE CAMARA Firmado por: LIDIA BEATRIZ HERNANDEZ, JUEZ DE CAMARA Firmado por: CARLOS ALBERTO DOMINGUEZ, JUEZ DE CAMARA
002887E