

## Cobro De Pesos Administrador De Consorcio Rendicion De Cuentas Consignacion De Libro De Actas

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Cobro de pesos. Administrador de consorcio. Rendición de cuentas. Consignación de libro de actas Se mantiene el fallo que hizo lugar a la demanda de consignación del Libro de Actas del consorcio demandado y, además, al reclamo de cobro de pesos formulado por el administrador, ya que este rindió debidamente las cuentas a su cargo. Buenos Aires, a los 03 días del mes de noviembre de 2016, reunidas las Señoras Jueces de la Sala ?J? de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a fin de pronunciarse en los autos caratulados: ?COFANO ANGELA MARIA c/ CONS PROP AV OLLEROS .../ .../ ... s/COBRO DE SUMAS DE DINERO? La Dra. Beatriz A. Verón dijo: La sentencia de grado (fs.951/957) falla, haciendo lugar a la demanda con el alcance indicado a la consignación que con relación al Libro de Actas del Consorcio demandado planteara la actora y declarando cumplida de reintegrar al accionado el Libro mencionado. Hace lugar a la demanda por cobro de pesos, en consecuencia condena al Consorcio a pagar a la actora una suma de dinero con intereses. Rechaza la reconvenición deducida por el Consorcio contra la actora. La demandada reconviniendo apela y expresa agravios a fs. 967/972, que fueron contestados por la actora a fs. 974/976. 1.- Los extremos fácticos son los siguientes. En el escrito postulatorio la actora expresa que fue administradora del Consorcio demandado desde el 23/8/2000 hasta el 13/5/2011, fecha en la cual la asamblea decidió no renovar el mandato. Su rendición de cuentas fue aprobada, y resultó un saldo deudor de \$6.644,30 -también aprobado- por haber adelantado el pago de diferentes obligaciones, hasta la designación de una nueva administración, lo cual ascendió a un total de \$9.115. Consigna, el libro de actas del consorcio demandado. Por su parte, el Consorcio reconoce el lapso en que la actora ejerció la administración, niega los demás extremos y reconviene por rendición de cuentas de la gestión. En los reproches, hace mención a los resultados de la sentencia en crisis, que menciona la consignación de documentación cuando fue solo el libro de actas, invocando una pretensión que no fue hecha. A lo cual agrega, cuando hace referencia a la reconvenición, que no se corresponde con las pretensiones de las partes. Por ello, tacha de arbitraria la sentencia. Añade, a la pretensión revocatoria de la sentencia de grado, que ésta no ha decidido sobre lo planteado en la reconvenición respecto a la entrega de documentación y libros consorciales. Además, fue afectado el principio de congruencia, en cuanto no debe condenarse sobre cuestiones distintas a las pretendidas u omitir alguna de las pretensiones u oposiciones. Reprocha, la interpretación que hace el juez de grado de las normas que rigen la entrega de la documentación y libros en un Consorcio de copropietarios, obviado la ley que rige la actividad de los Administradores de Consorcio en la CABA. Se pregunta, cómo se pudo hacer lugar a la consignación cuando dice que la retención fue ilegítima, y reitera, que nada se dijo sobre la documentación retenida y libros consorciales no entregados. Menciona, que la actividad de los administradores se encuentra reglada por la ley 941 y sus reglamentaciones (indica ley 3254, art. 9K, reglamentaria y ampliatoria de la ley 941), que debió analizar el juez de grado y no solo lo que marca el Código Civil. De esta manera, no puede justificarse la eximición de costas. Insiste, que nunca se negó a recibir el Libro de Actas y negó la documental que requirió que pertenecía al Consorcio. Tacha de banal, la decisión que se adoptara en la instancia de grado en lo atinente a la rendición de cuentas, que así se haya considerado, un papel pegado en el libro de actas con más manuscritos efectuados por la actora. Que la Asamblea aprobó una rendición de gastos, pero no, la rendición de cuentas. Hace referencia al alcance de la pericia contable y reprocha que se lo haya tenido por desistido de ese medio probatorio por no haber puesto a disposición del experto la documentación, que estaba en poder de la actora y la restante agregada a las actuaciones. El perito indicó que la actora no llevaba los libros en legal forma, no informó cuando concurriría a lo de la actora a ver la documentación, por tanto, vio lo que la actora quería, sin ningún control. Critica, la condena a abonar una suma de dinero con intereses. Concluye, reclamando la nulidad de la sentencia, o bien, se revoque el decisorio apelado haciendo lugar a la solicitud de obligar a la actora a rendir cuentas documentadas de su gestión y a la entrega de la documentación y libros consorciales a la demandada. 2.- Antes de avanzar, debo dejar en claro, que analizaré las argumentaciones de las partes, conducentes y relevantes para decidir el caso, como así también, ponderaré las pruebas que estime apropiadas para tal fin (CSJN, Fallos. 258:304, 262:222, 265:301, 272:225, 274:113, 278:271; 291:390, 305:537, 307:1121, entre otros y remarcado por destacada doctrina: Fassi, S.-Yáñez, C. ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado?, t.1, pág. 825; Fenochietto, C.-Arazi, R. ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Anotado? T.1, pág. 620; Aragonese Alonso ?Proceso y Derecho Procesal?, Aguilar, Madrid, 1960, pág. 971, párrafo 1527; Calamandrei, P. ?La génesis lógica de la sentencia civil?, en ?Estudios sobre el proceso civil?, págs. 369 y ss.). Se ha sostenido que ?no corresponde declarar la nulidad de la sentencia si los vicios imputados a la misma pueden ser reparados a través del recurso de apelación sostenido por la parte?

(CNCiv. Sala ?A? ED 69-394; Sala ?B? ED 66-521; Sala ?C? ED 65- 201, Sala ?L? ED 138-235, Sala ?D? ED 137-541, entre otros). El recurso de nulidad no tiene autonomía formal dentro de nuestro ordenamiento procesal, por ello, debe considerarse implícitamente comprendido en la apelación. Asimismo, debe fundarse en los defectos formales manifiestos y graves que la resolución judicial pudiera padecer independientemente de su contenido, y no en ?errores in procedendo? que precedieron a su dictado, pues los mismos pudieron subsanarse por vía del incidente de nulidad, y en la instancia en que se han cometido (Alsina, H. ?Derecho Procesal? T.IV, pág. 248, n° 21; Fassi, S.-Yáñez, C. ?Código Procesal Comentado y Anotado? T I, pág. 410; Morello-Sosa-Berizonce ?Código Procesal Civil y Comercial de la Prov. de Bs. As. y de la Nación? T.III, pág. 265, Abeledo Perrot).

3.- Los resultandos de la sentencia de grado, claramente refiere entre los objetivos de la demanda a la consignación del libro de actas, coincidente con lo expresado en el escrito inicial. La pericia contable practicada a fs. 886/889 y la contestación formulada a fs.898, merecen la aprobación conforme a los arts. 386 y 477 del rito. La impugnación de fs. 890/vta., no reúne las características de una contrapericia, ello es así, para poder apartarse de las conclusiones allegadas por el técnico se deben tener razones muy fundadas, motivo por el cual no podrá hacérselo arbitrariamente sino teniendo en cuenta una serie de pautas que deben ser valoradas partiendo del principio rector de la sana crítica y en base a las demás pruebas y elementos de convicción arrimados a la causa (conf. Colombo, Carlos ?Código Procesal Civil y Comercial de la Nación? T.I, n° 1632; CNCiv. Sala ?E?, ED 89-495; Sala ?G?, ED 122-616). Recuerdo que no es dable admitir cualquier clase de impugnación, debe constituir como adelantara una "contrapericia" y, por ende, contener también como aquélla una adecuada explicación de los principios científicos o técnicos en los que se la funde, por lo que no puede ser una mera alegación de los pareceres subjetivos o de razonamiento genéricos del contenido del dictamen que ataca. De tal manera, cuando el peritaje aparece fundado en principios técnicos y científicos, y concuerda con los demás elementos de ponderación arrimados al proceso, la sana crítica aconseja -en principio- que frente a la imposibilidad de oponer argumentos de igual naturaleza y de mayor convicción, se acepten sus conclusiones (esta Sala in re expte. n° 115.605. ?ElefteriuZonca, Eduardo y otro c/Consortio de Propietarios Bolivar 1867/69/75/87 s/daños y perjuicios? del 4/6/2009; expte. n°32.650/2005. ?Sánchez., Romina Mabel c/La Mediterránea SA y otro s/ daños y perjuicios? del 10/9/2009; expte. n° 34.502/2007, ?Perkele, Alejandra Catalina c/Birriel, Luis Alejandro y otros s/ daños y perjuicios?, del 31/8/2010; expte. n°114.916/2003, ?Ghiorso, Elsa Noemí c/ Pérez, Héctor Oscar y otros s/ daños y perjuicios?, del 17/2/2010; expte. n° 29.511/2005. ?Galarza, Diego Nicolás c/ Figueroa, Marta s/daños y perjuicios? del 25/05/2010; expte. n°95.392/2004, ?Lioni, Fernando Javier c/ Vaccaro, Gustavo y otros s/daños y perjuicios?, del 02/3/2011; expte. n° 35.103/2008, ?Lensina, Anselmo Simeón c/Estado Nacional y otros s/daños y perjuicios?, del 06/3/2012; expte. n°75.955/2.009, ?Di Gregorio, Antonio Ángel c/Sánchez, Florencio Fausto y otros s/daños y perjuicios? del 11/02/2.014; expte. n°51.328, ?Capano, Yanina c/Servia, Héctor Ariel y otros s/ daños y perjuicios?, del 04/9/2.014, entre otros). Antes de adentrarme en la experticia, destaco la insistencia del perito para que el demandado indique el domicilio donde se encuentran los libros, día, horarios de consulta y persona responsable de suministrar la información (fs.844), lo cual fue proveído de conformidad (fs.845, fs. 849) y el silencio guardado por la demandada motivó la resolución de tenerla por desistida de la prueba pericial contable (fs.862). No obstante, el perito insistió con la intimación indicada (fs.876), a la cual el Juzgado hizo lugar (fs.877) y para finiquitar el asunto, comunicó al experto que la pericia se realizaría sobre los libros del actor (fs.881), de los cuales hizo referencia a los aspectos extrínsecos (conf.886, pto.1 y fs. 898, III). Ante los reiterados requerimientos, la demandada pudo manifestar la imposibilidad del incumplimiento y no introducirlo en la pretendida impugnación y en los actuales reproches. Después de todo este preámbulo, se llevó a cabo la pericia contable, que indica que de la documentación exhibida por la actora surge al 31/05/2011 un saldo a su favor de \$9.115,35, especificando cada ítem. Fueron cotejados los Subsidiarios de cobranzas y rendiciones de gastos con la documentación respaldatoria (facturas, recibos, volantes de pagos, formularios AFIP cuyos detalles se encuentran en los ANEXOS I y II (fs.884/885). 4.- No soslayo que la obligación de presentar cuentas recae sobre "toda persona que haya administrado bienes, gestionado negocios, total o parcialmente ajenos, aunque sean comunes del administrador o gestor con otra persona" (conf. Alsina, Hugo, "Tratado teórico práctico de derecho procesal civil y comercial", t. VII, p. 141, 2ª edición; Borda, G.A. ?Tratado de Derecho Civil- Contratos? 9ª. ed. Actualizada por Alejandro Borda, T.II, págs.444, 445; Belluscio, C.-Zannoni, E. ?Código Civil y leyes complementarias- Comentado, Anotado y Concordado? T.9, pág. 229, ed. Astrea; Causse, Federico J.-Pettis, Christian R. ?Código Civil Explicado? T.II, pág. 197, ed. Estudio; López Mesa, Marcelo J. ?Código Civil y Leyes Complementarias- Anotado con Jurisprudencia? T.III, pág.508, LexisNexis). La rendición de cuentas pone a cargo de quien debe rendirlas dos obligaciones diferenciadas: a) un primer paso, conocido doctrinalmente como "informativo", consistente en la explicación de las partidas y sus respectivos comprobantes; b) un segundo paso, según sea el resultado del anterior, en el que deberá entregar el saldo (art. 1909, Cód. Civil) (Conf. López de Zavalía, Fernando, "Teoría de los contratos", Tomo 4, págs. 565 y sigtes.). Aunque la ley no establece cómo deben ser rendidas las cuentas, basta que contengan un detalle claro y completo de los ingresos y egresos con sus respectivos comprobantes. Estos no serán indispensables para justificar gastos que de cualquier modo aparecen

justificados objetivamente por las circunstancias, en especial, cuando se trata de pequeños desembolsos (Conf. Borda, Guillermo, "Contratos", Tomo II, pág. 437). A su vez, el art. 1911 del Código Civil enumera qué elementos debe entregar el mandatario al rendir cuentas; a) todo lo que el mandante le confió y de que no dispuso por su orden; es decir, a los fondos suministrados por aquél para el desempeño del cometido; b) todo lo que recibió de terceros, aunque lo recibiese sin derecho, pues carece el mandatario de título para retener el pago, aun indebido; c) todas las ganancias resultantes del negocio que se le encargó; d) los títulos, documentos y papeles que el mandante le hubiese confiado, con excepción de las cartas e instrucciones que el mandante le hubiese remitido o dado, lo cual comprende no sólo los comprobantes, sino la documentación original (Conf. Highton, Elena, "Obligación de rendir cuentas del administrador de propiedad horizontal", en Obligaciones y contratos en los albores del siglo XXI, 2001, Ameal, Oscar J. (dir.) - Tanzi, Silvia Y. (coord.), LexisNexis - Abeledo-Perrot, Lexis N° 1013/002679). El administrador de un consorcio reviste carácter de mandatario, es de aplicación la normativa reglada por el art. 1909 del Código Civil -como ajustadamente indicó el juez de grado en los considerandos, párrafo segundo-. Es decir que "... está obligado a dar cuenta de sus operaciones, y entregar al mandante cuanto haya recibido en virtud del mandato...". Considero, que estos recaudos la actora los ha cumplimentado. 5.- En la copia de Acta de la Asamblea del día 13/5/11, el orden del día, entre otros propósitos estaba ?2) Aprobación gastos al 31 de marzo de 2011 según rendición adjunta?. En la Asamblea Extraordinaria, son designados Presidente el Sr. Luciano Pereira y Secretaria la Srta. Leguiza. ?2) Los presentes aprueban los gastos presentados al 31/3/2011 por unanimidad? (fs. 4) y a fs. 5 fue agregado el folio n° 179. Pereira reconoce su firma, en ocasión de la asamblea, respecto de la rendición de cuentas la estampada en el folio 179, sus dudas (v. fs. 379, preg. segunda) fueron disipadas por la pericia caligráfica (fs.905/907), que concluye ?al folio 179 del libro de actas de asambleas del consorcio demandado ha sido realizada por el Sr. Luciano Federico Pereira?. Leguiza reconoce la firma impuesta al pie (fs.824, segunda). 6.- El principio de congruencia no fue afectado. No olvido, que los jueces deben respetar los límites en que ha quedado trabada la litis, exigiendo la estricta adecuación del pronunciamiento judicial a las cuestiones articuladas en la pretensión del actor y la oposición del demandado en sus presentaciones iniciales. Es decir, no se puede otorgar más de lo que el actor pidió, ni dejar de resolver pretensiones ni alterar éstas (Kielmanovich, Jorge L. "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación" T.I, nota al art. 34, págs.59 y sigs., LexisNexis, Buenos Aires 2003; Arazi, Roland "Potestad y deberes de los jueces (en el proceso civil)", LL 1981-A-869; conf.CNCiv. Sala ?I?, ?Golischevsky, Mirta Elena c/Mastrocola, Juan Carlos y otro? del 14/9/2010, DJ 29/12/2010-58 AR/JUR/55229/2010; esta Sala expte. n°38.136/2008, ?Tical Construcciones SA c/ Pafundi, Hugo s/ Rescisión de contrato?, del 25/9/2012; expte. n°22.859/2.008. ?Calfa, Alberto c/ Ferreño, Miriam y/o cobro de valor locativo? y expte. n° 66.416/2.008, ?Calfa, Alberto c/ Ferreño, Miriam Noemí s/ División de condominio?, del 08/3/2.012, entre tanto otros). El principio de congruencia, como proyección del principio dispositivo, exige que la sentencia definitiva se refiera estrictamente al objeto procesal planteado como pretensión de las partes. Está dirigido a delimitar las facultades resolutorias del órgano jurisdiccional, por ello, debe existir identidad entre lo resuelto y lo controvertido oportunamente por los litigantes, operando como una garantía para las partes, en cuanto limita las facultades decisorias del juez a la pretensión y la oposición y la plataforma fáctica en que ellas se asientan (De la Puente, Vanesa G. "Nulidad de la sentencia de grado por violación del principio de congruencia" cita Online:AR/DOC/4261/2013, Gozaíni, Osvaldo A. "El principio de congruencia frente al principio dispositivo" La Ley 2007C-1308, Zinny, Jorge Horacio "La congruencia procesal" eDial 24/11/2008). En este caso, se hizo lugar a la pretensión formulada en la demanda: Consignación del Libro de Actas del Consorcio y el cobro de la suma debida; y en cuanto a la reconvencción, el objeto genérico (fs.75 vta., pto.V) debió considerarse cumplimentado con la consignación efectuada. En cuanto a la suma debida. Debe satisfacerse con los intereses tal como lo dispuso el juez de grado, dado que la disconformidad expuesta al respecto no reúne mínimamente las exigencias del art. 265 del rito. No paso por alto la normativa invocada por el quejoso (leyes 941, 3254) en lo atinente a la retención de libros, pero necesariamente, debe analizarse dentro de un contexto que examinó perfectamente el juez a quo. Por todo ello, propicio, desestimar los agravios y confirmar la sentencia de grado. Por estas consideraciones, propongo: 1) Desestimar los agravios y confirmar la sentencia apelada. 2) Costas de la alzada a la demandada (art. 68 del rito). Las Dras. Zulema Wilde y Marta del Rosario Mattera adhieren al voto precedente.- Con lo que terminó el acto, firmando las Señoras Vocales por ante mí que doy fe.- Buenos Aires, ... noviembre de 2016.- Y VISTOS: Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcrito el Tribunal RESUELVE: 1) Desestimar los agravios y confirmar la sentencia apelada. 2) Costas de la alzada a la demandada (art. 68 del rito). 3) Difiérase la regulación de los honorarios para su oportunidad. Regístrese, notifíquese y comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/15 art. 4°) y oportunamente devuélvase.- Fecha de firma: 03/11/2016 Firmado por: MARTA MATTERA,ZULEMA WILDE,BEATRIZ VERON, 012451E