

## Condominio Administracion De La Cosa Comun Rendicion De Cuentas Expresion De Agravios Requisitos

### JURISPRUDENCIA

### Condominio. Administración de la cosa común. Rendición de

cuentas. Expresión de agravios. Requisitos Los condominios demandados han ejercido y ejercen en los hechos la administración de la cosa común debiendo rendir cuentas atento a ser mandatarios, tal como lo establece el art. 2701 del Código Civil.

En la ciudad de Venado Tuerto, a los 10 días de Febrero de 2016, se reunieron en acuerdo los Sres. Miembros de la Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y Laboral, de Venado Tuerto, Doctores Héctor M. López, Juan Ignacio Prola y Carlos Alberto Chasco, con el fin de dictar sentencia en los caratulados "HEREDEROS DE GÓMEZ, BERNARDO L. c/ DURANTE, TERESA JOSEFA y OT. s/ RENDICIÓN DE CUENTAS" (Expte. Nro. 246/15), venidos en apelación del Juzgado de Primera Instancia de Distrito Nro. 3 en lo Civil y Comercial de Venado Tuerto, de Primera Nominación, estableciéndose al efecto plantear las siguientes cuestiones: Primera: ¿Es nula la sentencia recurrida? Segunda: ¿Es ella justa? Tercera: ¿Qué resolución corresponde dictar? Correspondiendo votar en primer término al Sr. Vocal Dr. Héctor M. López., a esta primera cuestión dijo: El recurso de nulidad interpuesto (fs. 264 y vto.) no ha sido sustentado en esta instancia. Tampoco se advierte la existencia de vicios o irregularidades procesales declarables de oficio y, a todo evento, las quejas de la recurrente son canalizables por el recurso de apelación ya que denuncian la existencia de supuestos errores in iudicando y no in procedendo, sumado a ello que la nulidad es estricta y restrictiva.- Así me expido (art. 360 y 361 del C.P.C.C.) A la misma cuestión el señor vocal Dr. Prola, a quien le correspondió votar en segundo lugar dijo: Que adhiere a los fundamentos expuestos por el Sr. Vocal Dr. Héctor M. López, y vota de la misma manera. Concedida la palabra al señor vocal Dr. Chasco, a quien correspondió votar en tercer término, y a esta cuestión dijo: Que adhiere a los fundamentos expuestos por el Sr. Vocal Dr. Héctor M. López, y vota de la misma manera. A la segunda cuestión el Dr. López dijo: No hubo cuestionamiento de las partes al relato de los antecedentes de la causa que registra el fallo cuestionado por lo que hago remisión del caso, como parte integrante del acuerdo.- La Sra. Juez de Primera Instancia, mediante la sentencia Nro. 713, de fecha 22 de junio de 2015, obrante a fs. 249/256 y vto., hizo lugar a la demanda, debiendo los demandados condóminos rendir cuentas en la forma establecida en los considerandos (con exposición detallada de ingresos y egresos desde la fecha de inicio de co-propiedad con el Sr. Gómez, con observancia de las consideraciones vertidas en relación a los co-demandados Tartarelli, en el término de treinta días hábiles de recibida la pertinente notificación, la que debía cursarse al domicilio real de la de los demandados rebeldes procurando el Oficial de Justicia la notificación personal y al domicilio legal de los demandados comparecidos, bajo apercibimiento que si no lo hicieren se tendrán por exactas las que presente el actor dentro de los quince días siguientes. Por vía de aclaratoria le impuso las costas del proceso a los demandados perdidosos. Contra dicho decisorio interpusieron recurso de apelación los co-demandados comparecidos a fs. 264 y vto., expresando agravios a fs. 296/301, los que fueron contestados a fs. 305/308 y vto..- En su memorial recursivo cuestionó la demandada la sentencia sosteniendo: a) Lo agravia la sentencia en tanto los manda a los recurrentes a rendir cuentas, cuando sus mandantes en sus caracteres de condóminos no tienen que rendir cuentas; b) El a.quo es incompetente para actuar en los presentes. La Sra. Carmen Durante había fallecido al día de la interposición de la demanda dirigida contra sus herederos, encontrándose el trámite del sucesorio radicado en el Juzgado Civil, Comercial y Laboral de Melincué, debiendo haber operado el fuero de atracción. Cita Doctrina; c) Estamos frente a un acto jurídico nulo, cita el art. 1918 del C.C. y demás cuestiones que vierte. Cita jurisprudencia; d) Se agravia de la imposición de costas, las que, anulado, el acto o recogidos los agravios se le deben imponer al actor; e) Finalmente pide se declare la nulidad del fallo. Por su parte, el actor, solicita el rechazo de los agravios, bregando por la confirmación del fallo alzado.- Del escrito defensorista obrante a fs. 28/30, no surge que el demandado haya traído al debate la cuestión vinculada con sus agravios, por tanto no ha sido motivo de consideración de la sentencia recurrida y en virtud de la limitación funcional que impone el artículo 246 del C.P.C.C. a la alzada, no puede este cuerpo introducirse en su estudio, desde que su cometido implica una instancia revisora, no inaugurando un nuevo debate. "En un sistema caracterizado por el escalonamiento de etapas preclusivas, la recurrente no puede introducir ningún punto extraño a lo que da motivo a la decisión apelada; pues el tribunal de alzada no le está permitido considerar otros aspectos de la cuestión debatida, que no sean los sometidos a juicio en primera instancia. La segunda Instancia solo es un medio de revisión del pronunciamiento emitido en la primera y no una renovación plena del debate, mediante la introducción de nuevas articulaciones, que resultan extrañas a los puntos controvertidos. (Art. 246 C.P.C.C.; y art. 78 Ley 3480). (C. del Trabajo Rosario (S.F), Sala 1a, 19/97/78. Bustaber, Juan Edauro c/ Empresa El práctico S.-R.L. S/ Despido, Preaviso, Zaus, Tomo 16, p. R-16 .-No obstante ello, tengo para mi que la cuestión resuelta es simple y lineal. El actor ha adquirido en fecha 14.09.11, las 16,60 avas partes de la fracción

de campo descripta que representa el 26,67 % indiviso del total. Sea por la cuestión que sea, los condominios demandados han ejercido y ejercen en los hechos la administración de la cosa común, la ley, en este caso los reputa mandatarios del condómino, aquí actor, tal como lo establece el art. 2701 del Código Civil. En el caso que analizamos, los demandados, han incumplido, puesto que no lo han probado, con la obligación de dividir los frutos de la cosa común tal como lo manda el art. 2707 del C.C. Reputándose, al no haberle otorgado mandato el actor, como un gestor oficioso y está obligado a rendir cuentas de la administración (art. 2709 C.C.) La rendición de cuentas tiene por objeto, pues, exigir a la demandada que explique si percibió efectivamente importe de arriendos, que hizo con ello, qué pagos y/o gastos realizó y si dio cumplimiento a la obligación que sobre todos los condóminos pesa. Por lo demás no es ocioso reiterar que los agravios de la actora resultan insuficientes para conmovier el fallo alzado, desde que no cumple con los requisitos que impone el art. 365 del C.P.C.C., al no concretar una crítica razonada del pronunciamiento y acerca de la valoración fáctica y probatoria y aplicación del derecho objetivo por parte del Juez sentenciante (Vide Acuerdo 16-91). En el mismo se dice que toda expresión de agravios impone una pieza procesal mediante la cual se fundamente el recurso de alzada y donde se debe exteriorizar en concreto los errores que a juicio del recurrente ostenta el pronunciamiento recurrido (Zeus T. 14 J. 355; Juris 66-41), con la debida indicación de los puntos de hecho y de derecho o la defectuosa aplicación de la Ley que se hayan concretado en el fallo y en su caso la demostración de la imputada equivocación del proceso mental y lógico del pensamiento del Juez. Los agravios requieren esa crítica razonada contra el pensamiento del sentenciante (juris 43-138; Juris 70-122) y que refute todos y cada uno de los pronunciamientos (juris 52-132) e indicando concretamente los puntos con los cuales el apelante está disconforme debiendo demostrar y resaltar los errores de hecho y de derecho de la sentencia (Juris 101-125; Juris 11-71). En este contexto no es suficiente una crítica generalizada a que pretenda concretar remisiones o repeticiones de otros escritos del pleito, pues se requiere que la expresión de agravios sea autosuficiente (Juris 12-177; Juris 44-33; Juris 70-132 y demás jurisprudencia provincial). Para expresar agravios no basta efectuar teorizaciones, afirmaciones o interrogaciones, sino que es menester realizar un enjuiciamiento razonado y fundado de las afirmaciones hechas por el Juez, demostrando en base a argumentaciones o probanzas individualizadas, cual es el error en el que ha incurrido.-De tal modo, el libelo no constituye sino una exposición circular de una protesta.-Habida cuenta del resultado adverso obtenido por la recurrente, y dado el principio objetivo del vencimiento que regula nuestro ordenamiento procesal, costas a la demandada. "El principio objetivo del vencimiento regula la imposición de costas en nuestro sistema procesal. La conducta de la parte que obliga a litigar o da lugar a la reclamación tiene trascendencia para la condena en costas". C. Civ. y C.S.Fe, Sala 3ra., 18/11/88. Cantelli, Julio José c/ Mariño, Eleina Alicia y/u Otros s/ Demanda Ordinaria. T. 54, j-233. Rep. Zeus, T.9, pag. 349.- - En consecuencia a esta segunda cuestión, voto pues, por la negativa.- A la misma cuestión el Dr. Prola, dijo: Que coincide con lo propuesto por señor vocal Dr. López, y vota en igual sentido.- Concedida la palabra al Sr. vocal Dr. Chasco, dijo: Que adhiere a los fundamentos expuestos por el Sr. Vocal Dr. Héctor M. López, y vota de la misma manera. Atento el resultado obtenido al tratar las cuestiones planteadas, el pronunciamiento que corresponde dictar es: Atento el resultado obtenido al tratar las cuestiones planteadas, el pronunciamiento que corresponde dictar es: Desestimar el recurso de nulidad. Rechazar el recurso de apelación, confirmando en su totalidad la sentencia venida en alzada. Se imponen las costas a la demandada. Los honorarios de la alzada se regulan en el cincuenta por ciento de los que correspondan a la sede de origen.- Así voto.- A la misma cuestión el Dr. Prola, dijo: Que coincide con lo propuesto por señor vocal Dr. López, y vota en igual sentido.- Concedida la palabra al Sr. vocal Dr. Chasco, dijo: Que adhiere a los fundamentos expuestos por el Sr. Vocal Dr. Héctor M. López, y vota de la misma manera. En mérito a los fundamentos expuestos en el Acuerdo precedente, la Cámara de Apelación, en lo Civil, Comercial y Laboral de Venado Tuerto; RESUELVE: I.-) Desestimar el recurso de nulidad. II.-) Rechazar el recurso de apelación, confirmando en su totalidad la sentencia venida en alzada. III.-) Se imponen las costas a la demandada. IV.-) Los honorarios de la alzada se regulan en el cincuenta por ciento de los que correspondan a la sede de origen.- Insértese, hágase saber y bajen. (Expte. Nro. 246/15) Nota: (\*) Sumarios elaborados por Juris online 012042E