

Consorcio De Propietarios Notificacion De Demanda Planteo De Nulidad Domicilio Del Consorcio Codigo Civil Y Comercial De La Nacion

JURISPRUDENCIA

Consorcio de Propietarios. Notificación de demanda. Planteo de

nulidad. Domicilio del consorcio. Código Civil y Comercial de la Nación Se rechaza el planteo de nulidad de la notificación de la demanda interpuesta por el actor, habida cuenta de que, en los términos del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, resulta absolutamente claro que el domicilio del consorcio está dado en el inmueble donde se asienta (art. 2044), entendiéndose que carece de sustento legal la queja relativa a que debe ser considerado como domicilio del consorcio demandado el de su representante legal.

Buenos Aires, 30 de marzo de 2016.- Y VISTOS: CONSIDERANDO: I. Vienen las presentes actuaciones al Tribunal, con motivo del recurso de apelación interpuesto a f. 71, por la parte demandada, contra la resolución dictada a fs. 67/68vta., que rechazó el planteo de nulidad de la notificación del traslado de la demanda. El memorial corre agregado a fs. 73/76. En dicha pieza de autos, se agravia el accionado por que el decisor califica como incongruente el planteo de nulidad arriba aludido pues no se dedujo respecto a una notificación posterior que fue dirigida al mismo domicilio. Señala el recurrente que el planteo formulado abarca a todos los actos posteriores y que la cédula correspondiente a la segunda notificación no se encontraba incorporada al expediente. Prosigue afirmando el apelante que las comunicaciones al ente consorcial deben ser dirigidas a la sede de la administración, por ser quien ejerce la representación legal de aquél. El consorcio está conformado por un edificio, donde también habita el accionante y no se ha indicado a qué departamento iba dirigida la notificación. Continúa exponiendo acerca de las diferencias que se plantean cuando en un litigio es parte un copropietario o un tercero. Asimismo pregona acerca de una serie de vicisitudes que podrían acontecer a partir de la forma en que se ha desarrollado la notificación. Por último el impugnante formula diversas consideraciones con relación a las conclusiones a las que ha arribado la a quo en torno al tema en cuestión. El memorial ha sido contestado a fs. 78/80. II. Habiéndose reseñado las constancias relativas al trámite del recurso procederemos a analizar el planteo que se formula. Cabe mencionar -- de modo preliminar -- que el tribunal de apelación no se encuentra obligado a seguir a los litigantes en todas sus argumentaciones, ni a refutar éstas una por una, en tanto posee amplia libertad para ordenar el estudio de los hechos y de las distintas cuestiones planteadas, atendiendo tan sólo aquéllas que sean conducentes para arribar a la correcta decisión del caso (cf. arg. Art. 386 del Código Procesal; CNCivil, Sala D, RED 20-B-1040; id. Sala F, L Nro. 397.642, ?Poblet Ana Matilde c/ Nitti Leonardo Héctor s/daños y perjuicios?, 21-9-04). Vale decir, que es facultad de los jueces asignar a aquellos el valor que corresponda, seleccionando lo que resulte decisivo para fundar la sentencia. Esto significa que la Sala podrá prescindir de los planteos que no sirvan para la justa solución de la litis. III. El apelante funda su recurso principalmente sosteniendo que el domicilio del consorcio es el de su administrador, por ser su representante legal. Al respecto, la nueva normativa civil y comercial que rige desde el día 1º de agosto del año pasado, por lo tanto con anterioridad al comienzo de estas actuaciones, deja poco o nulo margen de duda al respecto. En efecto, entre las principales modificaciones o innovaciones se ha incluido al consorcio de propietarios como persona jurídica (art. 147, inc. h). De tal forma ha terminado de manera definitiva alguna discusión doctrinaria que ponía en duda esa naturaleza (Lorenzetti (Director) Código Civil y Comercial de la Nación Comentado?, T I, pág. 594, punto III, 9), ed. Rubinzal - Culzoni, Santa Fe, 2015; Mariani de Vidal, ?Curso de Derechos Reales?, T 2, pág. 144 nro. I, Zavalía Editor, Buenos Aires, 1986). A partir de allí, la calidad de persona jurídica le otorga atribuciones que son propias de esa categoría como por ejemplo: nombre, domicilio, patrimonio, etc. (arts. 151 y sgtes, Código Civil y Comercial de la Nación). Por otra parte, respecto del atributo relativo al domicilio general rige el principio de unidad. De tal forma queda eliminada la existencia de dos o más domicilios simultáneos de esas características, para evitar confusiones que se puedan derivar de una situación como la descripta, justamente por los efectos legales que proyecta al asiento jurídico de la persona (Llambías, ?Tratado de Derecho Civil - Parte General?, T I, pág. 602, nro. 855, ed. Perrot, Buenos Aires, 1984) IV. Ahora bien el art. 2044 del mencionado cuerpo normativo, expresamente indica que el domicilio del consorcio está dado en el inmueble donde se asienta. Por lo tanto la queja relativa a que debe ser considerado como domicilio del consorcio demandado el de su representante legal, configura una expresión que carece del sustento legal suficiente, ante la claridad del texto legal arriba citado. Esa sola circunstancia deja sin fundamento a la postura del quejoso. V. Tampoco pueden ser exaudidas las manifestaciones que el impugnante pone de resalto con relación a las circunstancias que pueden haber acontecido con el diligenciamiento de la cédula. Ello es así pues en primer lugar porque el planteo de nulidad se funda sólo en la cuestión del domicilio y no en la manera en que se diligenció la cédula. En segundo término, examinado el contenido de la notificación atacada, obrante a f. 48vta., la misma cumple con los especiales requisitos y recaudos que la norma procesal prevé para la notificación del traslado de la demanda (art. 339, C.P.C.C.). Por lo demás las afirmaciones

efectuadas al respecto resultan hipotéticas porque no se han configurado en la especie. En consecuencia, el recurso no habrá de prosperar. VI. Las costas se imponen al apelante vencido (arts. 68 y 69, C.P.C.C.). Por los fundamentos expresados, el Tribunal RESUELVE: confirmar la resolución recurrida, con costas. Oportunamente se procederá a la regulación de los honorarios (art. 14, ley de arancel). Regístrese y publíquese (Ac. 24/13, CSJN). Oportunamente devuélvanse al Juzgado de origen, encomendándose la notificación de la presente, junto con la recepción de las actuaciones (art. 135, inc. 7, C.P.C.C.). Firmado por: ROBERTO PARRILLI, JUEZ DE CAMARA Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: DR. MAURICIO LUIS MIZRAHI, JUEZ DE CÁMARA Correlaciones: CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. LIBRO CUARTO. DERECHOS REALES. TÍTULO V. PROPIEDAD HORIZONTAL. CAPÍTULO 1. Disposiciones generales (arts. 2037 a 2044) Achares Di Orio, Federico, LOS ÓRGANOS DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS EN EL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN, Temas de Derecho Comercial Empresarial y del Consumidor, Octubre 2015 007438E