

## Accion De Consignacion De Expensas

### JURISPRUDENCIA

### Acción de consignación de expensas

En el marco de un juicio

por consignación de expensas, se confirma la sentencia que rechazó la demanda pues ni de las declaraciones de los testigos, ni del resto de la prueba brindada en autos, se desprende que el actor haya siquiera intentado el pago de las expensas en el Banco correspondiente ni en el domicilio de la Administración del consorcio. En Buenos Aires, a los 15 días del mes de agosto de 2017, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la Sala H de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: "Megyes, Luis Daniel c/ Cons. de Prop. Olleros 1726 s/ consignación de expensas", y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio, el Dr. Kiper dijo: "Contra la sentencia de primera instancia (fs. 594/600), que rechazó la acción de consignación de expensas interpuesta por Luis Daniel Megyes, respecto del Consorcio de Propietarios de la calle Olleros 1726, apela la parte actora, quien, por las razones expuestas a fs. 650/654, intenta obtener la modificación de lo decidido. A fs. 657/660 fueron contestados dichos argumentos, encontrándose los autos en condiciones de dictar un pronunciamiento de carácter definitivo. La parte actora se queja pues considera que la sentencia dictada resulta arbitraria. Sostiene que el Juez ha omitido valorar la totalidad de la prueba producida, rechazando la consignación pretendida al solo tomar en consideración la leyenda que luce en la liquidación de expensas con vencimiento en el mes de febrero de 2014, cuya copia fue acompañada por el actor -?...ente recaudador: banco roela - a pagar en: rapipago, pago fácil, bapro - por pago por transferencia el número de referencia es: 15140001...?-, y no así las declaraciones testimoniales brindadas y la prueba informativa producida de donde surge que los medios de pago allí indicados eran completamente falsos e inexistentes al tiempo del vencimiento de la obligación. Cuestiona que el a quo no haya tenido por demostrada la negativa del consorcio demandado a recibir el pago de las expensas. Afirma, además, que con la declaración de los testigos quedó probado que, según los usos y costumbres, las formas de pago de las expensas eran solo a través del encargado, de transferencia bancaria o de depósito, pero no así en el domicilio de la administración del consorcio, como sostiene el demandado. Por último, se queja de la imposición de las costas. En el escrito de demanda, Luis Daniel Megyes sostiene haber abonado las expensas correspondientes a su inmueble del Consorcio de Propietarios de la calle Olleros 1726 durante muchos años a través de depósito bancario en una cuenta abierta en el Banco Patagonia. Explica que en el mes de febrero del año 2014 dicho sistema se modificó sin notificación alguna a su persona, ni del consorcio ni por parte de su administrador. Afirma que recibió la liquidación de expensas encontrándose imposibilitado de pagar ya que concurrió a hacerlo al Banco Patagonia, donde se le informó que la cuenta había sido cerrada por decisión del consorcio. Aduce que durante el mes de febrero de 2014 solicitó vía telefónica, mail y cartas documento al administrador del consorcio que le fuese explicado el nuevo sistema de pago a fin de continuar abonando las expensas. Asegura no haber obtenido respuesta alguna. Expone que en el mes de marzo recibió el resumen de expensas correspondiente al mes de febrero de 2014, en el que le habían liquidado intereses punitivos por no haberse abonado las expensas de ese período, a pesar de que había requerido reiteradas veces que le informaran acerca del nuevo sistema de pago. Remitió dos nuevas misivas en el mes de abril donde menciona que en la última liquidación se informaba como ente recaudador al Banco Roela, Rapipago, pago fácil, y se proporciona un número de referencia de transferencia bancaria. Sin embargo, refiere que ello era falso pues intentó abonar por dichos medios, diciéndole que no era posible ya que se requería un código de barras y/o un CBU y número de cuenta bancaria para realizar la transferencia. Sostiene que, atento la respuesta brindada por el administrador del consorcio, intentó efectuar el pago al encargado pero ello resultó imposible ya que aquél tomó vacaciones durante el mes de abril. Relata que en el mes de mayo intentó pagarle las expensas al encargado del edificio, resultando que los recibos contenían la deuda liquidada en los resúmenes de expensas con más los intereses punitivos impugnados, por lo que el encargado no recibió el pago ya que tenía instrucciones de no recibir pagos parciales. Señala que a fin de evitar este juicio, le solicitó al administrador que confeccionara y entregara al encargado un recibo por la deuda total de expensas deduciendo los intereses punitivos a la luz de los errores incurridos, asegurándole éste que ello sería así a partir de la expensa del mes de junio de 2014. No obstante, dice, al recepcionar la liquidación de junio de 2014 advirtió una leyenda donde se mencionaba que su deuda de expensas estaba "En Juicio". En la sentencia, el juez a quo afirmó que, a pesar de las explicaciones brindadas por el actor, quedó demostrado que aquel fue informado de la nueva modalidad de pago de las expensas a través de la constancia de "Aviso de vencimiento - pago de expensas", correspondiente al mes de enero de 2014, adjuntada en copia a fs. 87, en la cual luce escrita una leyenda que reza "...ENTE RECAUDADOR: BANCO ROELA - A PAGAR EN: RAPIPAGO, PAGO FÁCIL, BAPRO - POR PAGO POR TRANSFERENCIA EL NÚMERO DE REFERENCIA ES: 15140001...?". Sostuvo que, no solo el accionante no mencionó que el Banco Roela haya rehusado recibir su pago, sino que dicha entidad bancaria informó a fs.338 que se encontraba

autorizada para recaudar las expensas del consorcio de propietarios Olleros 1726. Por otro lado, aunque no desconoció que las restantes entidades recaudadoras, -Gire SA, Pago Fácil y Bapro Medios de Pago SA- hayan informado que el consorcio no figuraba como cliente, señaló que el actor no acreditó haber concurrido a dichos establecimientos antes del vencimiento de la obligación, pues, como él mismo lo ha sostenido, a esa fecha desconocía la nueva modalidad de cancelación de expensas. Agregó que del Reglamento de Copropiedad surge que el pago de las expensas comunes debía efectuarse en el domicilio del Administrador, circunstancia que no puede ser desconocida por el actor atento su carácter de propietario. Así las cosas, no demostró haber concurrido a dicho domicilio, ni tampoco la negativa de la administración a recibir el pago de las expensas con vencimiento en el mes de febrero de 2014. Explicó que de la declaración del testigo ofrecido por la parte actora no se desprende con certeza ¿el modo empleado por el demandante para expresar su voluntad cancelatoria de las expensas?, debido a que aquel solo hizo alusión a que ¿no le aceptan el pago porque el papel que presentó, que sería la liquidación, no tenía el código para poder pagar en el rapipago?. Refirió que, aunque así hubiera sido, existían otros lugares de pago a elección del deudor. Desde ya adelante que coincido con lo que entendió el magistrado de la anterior instancia. Como fue señalado, el quejoso critica que no se haya valorado la totalidad de la prueba producida. Insiste en que los medios de pago que el consorcio informó eran completamente falsos e inexistentes al tiempo del vencimiento de la obligación. Así señala que, acorde a lo informado a fs. 323/338, la cuenta en el Banco Roela a nombre del consorcio demandado no fue abierta sino hasta el día 13 de febrero de 2014, fecha en que ya había operado el vencimiento del pago de las expensas correspondientes al mes de enero. Ahora bien, se advierte de lo informado a fs. 323/338 que el primer movimiento efectuado en dicha cuenta bancaria se realizó el día 13 de febrero del año 2014. Esa fecha, puede que sea a su vez la de su apertura, pero aún de ser así, coincido con el sentenciante en cuanto a que, de la propia versión brindada por el accionante, durante el mes de febrero aquel no intentó el pago de las expensas por ninguno de los medios indicados en la liquidación ya que, según dijo, no los conocía. Y como ya fue señalado, se encuentra fuera de discusión que aquellos fueron informados mediante la liquidación de las expensas del mes de enero de 2014. Es el propio actor el que explica que, luego de reiterados intentos en forma telefónica y via correo electrónico, envió una serie de cartas documento dirigidas a la administración del consorcio, requiriendo que le fueran informados los medios de pago. Y no fue hasta el 4 de abril que, de acuerdo a lo expuesto y lo que surge de la documentación acompañada, el actor intentó el pago a través de los mecanismos denunciados sin haber podido lograrlo debido a que, conforme lo expone, no contaba con los datos de la cuenta bancaria en cuestión. O sea, que para la fecha en que el actor intentó el pago de las expensas a través de los medios indicados, la cuenta bancaria ya se encontraba abierta. Por otro lado, el apelante alega que de la respuesta brindada por Rapipago, Pago Fácil y Bapro Medios de Pago SA surge que el consorcio demandado no operaba como cliente de dichas entidades, por lo cual no comprende el motivo por el que el a quo le resta valor probatorio a dicha prueba informativa. El apelante lo atribuye a un ¿recorte sistémico de la prueba, forzando así una conclusión equivocada y sesgada, arremetiendo con el dictado de una sentencia arbitraria?. En primer lugar diré que, tal como fue señalado por el sentenciante, de lo expuesto por el propio actor se desprende que recién habría intentado el pago de las expensas a través de estas entidades recaudadoras una vez vencido el plazo para hacerlo. No obstante ello, agregaré que a fs. 374 el Banco Roela informó que el pago de las expensas sí podía efectuarse a través de estas entidades. Ello, mediante un comprobante que debía ser proporcionado por el administrador. De ahí que, acorde a lo señalado, las entidades oficiadas actuaban como recaudadoras de los pagos que debían efectuarse en la cuenta perteneciente al banco mencionado. Y por ello, se entiende que no sea el consorcio quien figure como cliente de las oficiadas. A mayor abundamiento, cabe señalar que de los movimientos de la cuenta bancaria en cuestión (fs. 323/337), pueden observarse una gran cantidad de pagos realizados a través de Rapipago y Pago Fácil desde el 13 de febrero del año 2014. Así planteada la cuestión, las declaraciones brindadas en autos en nada modifican lo decidido por el Juez a quo. Veamos. Gerardo Daniel Romano dice haber acompañado al actor a pagar las expensas en reiteradas oportunidades. Sin embargo, declara que la primera vez que lo hizo fue en marzo del año 2014, esto es ya vencido el plazo que tenía el actor para hacerlo. El testigo refiere haber estado presente cuando el accionante intentó realizar el pago en un Rapipago, en un Pago Fácil y a través del sistema Bapro, no habiéndolo podido hacer debido a que ¿el papel que presentó, que sería la liquidación, no tenía el código para poder pagar...?. Ahora bien, de las constancias acompañadas por el Banco Roela surge que, junto con la descripción de los pagos realizados a través de Pago Fácil y de Rapipago, se consignó un número de comprobante similar al que obra en la parte inferior de la copia de aviso de vencimiento acompañada por el propio actor, por lo que se entiende que para poder realizar el pago sería necesaria dicha constancia y no la liquidación, como refiere el testigo. Ahora bien, el actor a su vez critica que el sentenciante no haya tenido por demostrada la reticencia del consorcio a recibir los pagos teniendo en cuenta el silencio guardado frente a las cartas documento, correos electrónicos y llamados telefónicos efectuados, así como con la negativa del encargado del edificio de recibirlos. Diré en principio que, más allá de la actitud que habría asumido el demandado frente a los requerimientos del actor, no puede obviarse que, como ya fue expuesto, la información solicitada se encontraba detallada en las constancias de vencimiento del pago de las expensas,

las que se encontraban en poder del demandante. Por lo demás, coincido con lo decidido por el sentenciante en cuanto atribuyó la reticencia del encargado a recibir los pagos de expensas a lo dispuesto por los arts. 742 y 744 del Código Civil y consideró que el pago pretendido no cumplía con la integridad requerida por no incluir los intereses generados por el incumplimiento del pago del período correspondiente al mes de enero. Lo cierto es que, aun sin tomarse en consideración lo reseñado precedentemente, lo cierto es que ni de las declaraciones de los testigos, ni del resto de la prueba brindada en autos, se desprende que el actor haya siquiera intentado el pago de las expensas en el Banco Roela ni en el domicilio de la Administración del consorcio. Y respecto de esta última modalidad, no puede admitirse la queja formulada en cuanto a que los usos y costumbres indican que los pagos deben realizarse a través del encargado del edificio, transferencia o depósito bancario. Es que el apelante intenta introducir esta cuestión únicamente sobre la base de lo declarado en autos por dos propietarios del consorcio y el encargado de aquel. Finalmente, el actor critica la imposición de las costas. Solicita que, en caso de confirmarse la sentencia de grado, se impongan en el orden causado, apartándose del principio de la derrota, debido a que existen sobrados motivos para que aquel se creyera con derecho a instar la presente demanda. Esta Sala ha sostenido reiteradamente que para que exista expresión de agravios no bastan manifestaciones imprecisas, genéricas, razonamientos totalizadores, remisiones, ni, por supuesto, planteamiento de cuestiones ajenas. Se exige legalmente que se indiquen, se patenten, analicen parte por parte las consideraciones de la sentencia apelada. Ello no significa ingresar en un ámbito de pética conceptualización, ni de rigidez insalvable. En el fecundo cauce de la razonabilidad y sin caer en un desvanecedor ritualismo de exigencias, deben indicarse los equívocos que se estimen configurados según el análisis de la sentencia apelada. Por lo tanto, en dicho escrito el apelante debe examinar los fundamentos de la sentencia y concretar los errores que a su juicio contiene, de los cuales derivan las quejas. Su función consiste en mantener el alcance concreto del recurso y fijar la materia de re-examen por el "ad quem", dentro de la trama de las relaciones fácticas y jurídicas que constituye el ámbito del litigio. Así, luego de conocer los fundamentos con los que el actor intenta revertir esta parte de la sentencia cabe concluir que la queja ensayada carece de entidad para lograr el propósito que persigue ya que el apelante no aborda, en el marco de su presentación de alzada, consideraciones de peso que desvirtúen las razones que desarrolla la magistrado de primera instancia para arribar al resultado plasmado en la sentencia, mostrándose tan solo disconforme a través de un mero disenso que niega la validez de los argumentos del juez. Entonces, propicio que se declare desierto este punto del recurso de apelación oportunamente interpuesto y concedido, debiendo confirmarse la imposición de costas. En suma, por las razones antedichas, y recordando que los jueces no están obligados a analizar todos los argumentos introducidos en los agravios sino sólo los que se consideren conducentes, le propongo al Acuerdo que se confirme el fallo apelado en todas las cuestiones que decide y fueron materia de agravios. Con costas de la presente instancia a la parte actora vencida (conf. art. 68 CPCCN). La Dra. Abreut de Begher, por las consideraciones expuestas por el Dr. Kiper, adhiere al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acto firmando los señores Jueces por ante mí, que doy fe.

FDO. Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper. //nos Aires, 15de agosto de 2017. Y VISTO, lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcripto precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide: I.- confirmar el fallo apelado en todas las cuestiones que decide y fueron materia de agravios. Con costas de la presente instancia a la parte actora vencida (conf. art. 68 CPCCN). II.- Liminarmente, cabe señalar que el Tribunal de Alzada se encuentra facultado -como Juez del recurso-, a efectuar una nueva valoración de los requisitos y del mérito del asunto en él involucrados, sin perjuicio de la realizada por el Sr. Juez "a quo", la que no la condiciona. Por consiguiente cabe concluir que será esta Alzada quien deberá decidir acerca de la admisibilidad o no de la apertura de la vía recursiva. En el caso, las costas fueron impuestas a la actora, por lo que la demandada carece de legitimación para apelar "por altos" los honorarios generados por la actuación de los letrados de la parte actora, al no advertirse en la especie existencia de gravamen alguno, toda vez que no se encuentran obligados a su pago. En consecuencia, corresponde declarar mal concedido en el aspecto señalado el recurso de apelación que de manera genérica se interpusiera a fs. 603. III. A los efectos de conocer en las apelaciones deducidas contra los honorarios regulados a fs. 600 y discriminación de fs. 606, es de señalar que en los supuestos de rechazo de demanda debe computarse como monto del juicio el valor íntegro de la pretensión (conf. Fallo Plenario "Multiflex S.A. c/ Consorcio de Propietarios Bartolomé Mitre CNCiv. (en pleno) 30-09-1975 La Ley Colección Plenarios pág. 509).- En la especie el monto del proceso se encuentra determinado por las sumas cuya consignación se intentó, teniendo en cuenta el monto del depósito que da cuenta el escrito introductorio con más las ampliaciones de demanda que constituyen la dimensión pecuniaria del conflicto.- Además de lo expuesto, se tendrá en cuenta la naturaleza del asunto, resultado obtenido, etapas cumplidas por cada uno de los profesionales intervinientes, mérito de su labor apreciada por su calidad, eficacia y extensión, la relación de esta labor con el principio de celeridad procesal, considerando además lo dispuesto por los artículos 1, 6, 7, 9, 10, 19, 33, 37, 38 y concs. de la ley 21.839 -t.o. ley 24.432.- En virtud de lo expuesto, por no resultar reducidos se confirman los honorarios regulados a los Dres. Gustavo Eugenio Gutiérrez y Fernando Marcos Gutiérrez, letrados apoderados de la parte actora, por sus actuaciones en las tres etapas del proceso. Por resultar reducidos se elevan a la suma

de pesos un mil seiscientos (\$ 1.600) los honorarios regulados por el incidente resuelto a fs. 418 in fine. Por resultar equitativos se confirman los honorarios regulados a los Dres. Mariano Elian Turk, Paula Germana Sciaretta, Jorge Raúl Neimark y Sebastian Neimark, letrados apoderados del demandado por sus actuaciones en las tres etapas del proceso. Por ser reducidos se elevan a la suma de pesos dos mil quinientos (\$ 2.500) los honorarios regulados al Dr. Sebastian Neimark por la incidencia de fs. 264 y a la suma de pesos dos mil (\$ 2.000) por cada una de las incidencias resueltas a fs. 417/417 vta. IV. En cuanto a los honorarios de la mediadora, esta Sala entiende, que a los fines de establecer los honorarios de los mediadores corresponde aplicar la escala arancelaria vigente al momento de la regulación (cfr. autos ?Brascon, Martha Grizet Clementina c. Almafuerite S.A. s/ds. y ps.?, del 25/10/2013, Exp. 6618/2007). En consecuencia, teniendo en cuenta lo dispuesto por el Decreto 2536/2015 Anexo I, art. 2°, inc. f), -según Dec. 767/2016-, por no resultar elevados se confirma la retribución de la Dra. Cristina Delia Gómez. V. Por las tareas realizadas en esta instancia que culminaron en la presente sentencia, regúlanse los honorarios del Dr. Gustavo Eugenio Gutiérrez en la suma de pesos nueve mil (\$ 9.000). Los del Dr. Sebastián Neimark en la suma de pesos quince mil (\$ 15.000). (art. 14 del Arancel). Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública, dependiente de la CSJN (conf. Ac. 15/13), notifíquese y, oportunamente, archívese. FDO. Liliana E. Abreut de Begher y Claudio M. Kiper

019824E