

Consignacion De Expensas Ausencia De Obstaculos Para Pagar Las Expensas

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Consignación de expensas. Ausencia de obstáculos para pagar las expensas En el marco de un juicio por consignación, se confirma la sentencia que rechazó la demanda entablada. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 20 días del mes de abril del año dos mil diecisiete, reunidas en acuerdo las señoras juezas de la Sala I? de la Cámara Civil, para conocer de los recursos interpuestos en los autos: "Rajamim S.A. y otro c/ Consorcio de propietarios calle Juez Tedín 2820 s/ consignación" respecto de la sentencia corriente a fs. 582/587 de estos autos, el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dras. GUIADO y UBIEDO.- Sobre la cuestión propuesta la Dra. GUIADO dijo: I.- Que contra la sentencia de fs. 582/587 que rechazó la demanda entablada por Rajamin S.A. contra Consorcio de Propietarios Juez Tedín 2820 esquina Sevilla 2990 y Eduardo Rames Oliva con costas, se alza la parte actora expresando agravios a fs. 623/631 los que fueron respondidos a fs. 633/634.- La empresa actora, titular de unidad funcional n° 3 del mencionado consorcio, demandó a éste y a quien era su administrador, por consignación de expensas durante los períodos mayo, junio y julio de 2013 (que luego amplió hasta julio de 2014), y otros objetos que encuadró en el título "rendición de cuentas". El a quo a fs. 108 determinó que mediante el presente proceso sólo tramitaría la primera de las pretensiones mientras que las restantes debían ser introducidas por la vía y forma correspondiente, providencia que quedó firme con el dictado de la resolución de fs. 123 de este tribunal. Luego, el actor "recondujo" la demanda ratificando a ambos accionados (ver fs. 136).- II.- El juez rechazó la demanda porque no encontró acreditado que se hubiesen presentado obstáculos insalvables que impidiesen a la actora realizar el pago directo de las expensas. En particular no se probó que el demandado se hubiese negado a recibir el pago, situación que lo hubiese constituido en mora.- El apelante sostiene que no se analizó debidamente la mora del ex administrador cuyo estado de rebeldía denotaría su culpabilidad y que quedó acreditada la desprolijidad del estado de las cuentas del consorcio, situación que es expresamente reconocida por el juez de grado.- Ante todo y tal como surge del decisorio apelado y que no mereciera objeción alguna, cabe destacar que por imperio del art. 7 del nuevo Código, la normativa aplicable sería aquella vigente al tiempo de la ocurrencia del hecho. Ello es así porque es en esa ocasión en la que se reúnen los presupuestos para establecer sus efectos, discutidos en esa instancia (conf. Aída Kemelmajer de Carlucci "La aplicación del código civil y comercial a las relaciones y situaciones jurídicas existentes", ed. Rubinzal Culzoni, doctrina y jurisprudencia allí citada).- Sin perjuicio de que, a mi criterio, la expresión de agravios no cumpliría en principio con los requisitos del art. 265 del Código Procesal y que ello sellaría su suerte de conformidad con lo previsto por el art. 266, trataré de precisar algunas cuestiones intentando dar respuesta a las críticas esbozadas, pese a que no serán admitidas.- III.- Conviene en primer término señalar que comparto, tal como lo estableció el anterior magistrado, que este juicio tiene por objeto la consignación de expensas a cargo del actor en su carácter de titular de la unidad funcional n° 3 del edificio sito en la calle Juez Tedin 2820. Que la declaración de rebeldía de quien era el administrador del Consorcio no lo convierte en "culpable" como menciona el recurrente, ni puede modificar - más allá de las consecuencias previstas en el art. 356 del CPCC - la conclusión de que no se ha acreditado en autos los requisitos que la ley de fondo prevé para la procedencia de la acción.- Así las cosas, únicamente corresponde debatir en el marco de este proceso si los depósitos efectuados judicialmente cumplen con los recaudos exigidos por los arts. 757 y 758 del Código Procesal y sobre el particular no encuentro argumentación alguna en el escrito que fundamenta el recurso ni tampoco compulsando las restantes actuaciones.- Al iniciar demanda el actor acompaña a fs. 44/46 los depósitos que imputa a los pagos de los meses de mayo, junio y julio de 2013, pero no explica de qué manera arribó a los montos allí consignados. De hecho, él mismo sostiene que el depósito ha sido efectuado "sin saber que es el monto correcto" (sic fs. 95). Si a ello se suma que ni siquiera consisten en la suma que supuestamente consideró correspondía, sin duda la pretensión no resiste andamiaje alguno.- Es cierto que, más allá de los presupuestos contemplados por el art. 757 del Código Civil que autorizan el pago por consignación, jurisprudencialmente se ha admitido su procedencia cuando existe controversia acerca del crédito entre deudor y acreedor (Ameal - Alterini - Lopez Cabana "Derecho de obligaciones civiles y comerciales", Abeledo - Perrot, 2° edición actualizada, Buenos Aires, 1998), sin embargo, tal circunstancia no puede ser llevada al extremo de considerar que cualquier conflicto en la vida consorcial es susceptible de resolverse mediante la consignación por parte de cada propietario del monto por el que considere debe contribuir a los gastos comunes.- "La importancia de las expensas comunes en el régimen de propiedad horizontal es enorme y evidente. Las expensas, junto con el fondo de reserva - si lo hubiere-, constituyen el único patrimonio del consorcio y, por lo tanto, son los únicos fondos que permiten el desenvolvimiento del sistema. Sin expensas comunes no habría propiedad horizontal, razón por la cual

resulta imperioso dar una muy adecuada protección al crédito por expensas para asegurar su cobro por un lado y que ello pueda lograrse en el menor tiempo posible por el otro? (Debrabandere, C.M. ?Exención del pago de las expensas y el reglamento de copropiedad y administración? en Causse, F.J. y Pettis, C.R. ?Expensas? ed. Ad-hoc, Buenos Aires, 2008, pág. 117).- La falta de convocatoria a asamblea o la mala gestión por parte del administrador pudieron haber sido objeto de debate por la vía judicial correspondiente. También por esta vía pudo haber sido discutido si correspondía o no la inclusión de determinados rubros en los gastos comunes, mediante alguna de las acciones previstas en el inc. c) del art. 8 de la ley de propiedad horizontal. Pero las irregularidades señaladas no pueden justificar el intento de abonar una suma menor a la estipulada en la liquidación de expensas.- Tal como he dicho debe considerarse si el pago efectuado es válido cumpliendo con los principios de integridad e identidad, extremo que no se desprende de los elementos aportados en la causa. Por otra parte, tampoco se ha acreditado que hubiere habido un ofrecimiento de pago -incluso por una suma inferior a la estipulada- que el representante del consorcio demandado se halla negado a recibir, presupuesto que se tornaría necesario para la procedencia de la acción (conf. arg. esta Sala I en expte. n° 98635/2009 del 21/12/16 publicado en La Ley online AR/JUR/84923/2016). De allí que, como adelanté, las quejas no serán acogidas.- La parte actora insiste en que ha constituido en mora al administrador y representante legal de consorcio a través del envío de cartas documento y por haberlo citado a la mediación. Si bien tales actos podrían haber funcionado a modo de interpelación, no puede derivarse de ellos la constitución en mora del acreedor porque no se ha acreditado el cumplimiento de los requisitos intrínsecos. En efecto, para que la constitución en mora tenga lugar la oferta de pago debe ser categórica e indubitable, apropiada en cuanto al objeto modo y tiempo del pago ofrecido, coercitiva y no declarativa, de recepción factible y circunstanciada respecto al lugar y al tiempo del pago (Llambías, Jorge Joaquín ?Tratado de Derecho Civil. Obligaciones? Ed. Perrot. 5° ed. actualizad por Patricio Raffo Benegas, 1994, T° 1, pág. 173). Ninguna de tales exigencias se encuentra cumplida en el sub lite, por ende la queja no podrá prosperar.- Finalmente, se queja la apelante por la imposición de costas, pero sustenta su fundamento en la suerte del principal, que le ha sido adversa. Por lo tanto, no encontrando motivos para apartarme del principio objetivo de la derrota, entiendo que este aspecto del decisorio también debe confirmarse.- Por estas breves consideraciones, voto porque: 1°) se confirme la sentencia en todo lo que decide, manda y fue motivo de no atendibles agravios. 2°) Imponer las costas de alzada a la parte actora vencida (Art. 68 CPCC).- Por razones análogas, la DRA. UBIEDO adhiere al voto que antecede. La DRA. CASTRO no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (Art. 14 RL)- Con lo que terminó el acto. Se deja constancia de que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Informática Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N.- PAOLA M. GUISTADO CARMEN N. UBIEDO MARIA LAURA RAGONI Secretaria //nos Aires, de abril de 2017. Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve: 1°) Confirmar la sentencia en todo lo que decide, manda y fue motivo de no atendibles agravios. 2°) Imponer las costas de alzada a la parte actora vencida (Art. 68 CPCC). 3°) Para conocer en los recursos de apelación interpuestos a fs.588, 596, 597 y 615 contra las regulaciones de honorarios practicadas en la sentencia dictada a fs.582/587 y aclaratoria de fs.598, cabe ponderar las constancias de autos, la labor profesional desarrollada en autos, apreciada en su calidad, eficacia y extensión, la naturaleza del asunto, el monto comprometido, las etapas cumplidas, el resultado obtenido y las demás pautas establecidas en los arts. 1, 6, 7, 9, 37, 38 y concordantes de la ley 21.839 modificada por la ley 24.432. Y teniendo ello en cuenta, los honorarios regulados al letrado apoderado de la parte actora Dr. Hugo R. Carriaga no resultan elevados, por lo que se los confirma. Por resultar equitativos los honorarios regulados en forma conjunta a la dirección letrada de la parte demandada Dres. Federico Maximiliano Güiraldes y Ramiro Güiraldes, se los confirma. Considerando los trabajos efectuados por el experto, el decreto ley 16.638/57, el art.478 del código procesal y las pautas de la ley de arancel para abogados de aplicación supletoria en lo pertinente, los honorarios regulados a la perito contadora Patricia Mónica Ibrahim resultan equitativos, por lo que se los confirma. Teniendo en cuenta lo establecido en el decreto 2536/15 y lo dispuesto en el punto f), del art.2° del anexo III) del Decreto 1467/11, los honorarios fijados a la mediadora Dra. Adriana Darriba no resultan elevados, por lo que se los confirma. Por la actuación en la alzada, respecto de lo que aquí se decidió, el interés debatido y las pautas del art. 14 de la ley 21839, regúlense los honorarios del Dr. Hugo R. Carriaga en la suma de cuatro mil doscientos pesos (\$4.200) y en conjunto los de los Dres. Federico Maximiliano Güiraldes y Ramiro Güiraldes en la suma de seis mil pesos (\$6.000). MARIA LAURA RAGONI Secretaria 017089E