

Consortio De Propietarios Rendicion De Cuentas Falta De Legitimacion

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Consortio de propietarios. Rendición de cuentas. Falta de legitimación

En el marco de un juicio por rendición de cuentas, se confirma la sentencia que rechazó la demanda interpuesta e hizo lugar a la excepción de falta de legitimación para obrar opuesta por la demandada pues el consorcio, a través de la asamblea de propietarios, es el único habilitado para demandar por rendición de cuentas.

Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 30 días del mes de noviembre de dos mil dieciséis reunidos en Acuerdo los Señores Jueces de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala ?B?, para conocer en los recursos interpuestos en los autos caratulados: ?Romo, Armando c/ Emprendimientos Turísticos Vacances S.A. s/ rendición de cuentas? (Expte. Nro.108.247/2012) respecto de la sentencia de fs.199/203 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Es ajustada a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía efectuarse en el siguiente orden Señores Jueces Doctores: PARRILLI -MIZRAHI-RAMOS FEIJOO- A la cuestión planteada el Dr. Parrilli, dijo: I. Armando Romo demandó a ?Emprendimientos Turísticos Vacances S.A?, administradora del tiempo compartido sito en el Complejo Vacances Golf (Pinamar, PBA) para que rindiera cuentas por las expensas cobradas en el período 2010/2012, exhibiera la documentación respaldatoria y le entregara las facturas respectivas por las expensas pagadas. Afirmó que ?el demandado reconoció en sede administrativa su obligación? (f. 18 vta., últ.párr.) no obstante lo cual, incumplió dicho acuerdo celebrado ante la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor del Gobierno local, en el marco de la denuncia que le realizara por infracción a la ley 24.240 -cuyo original luce a f. 7-; por lo que inició estas actuaciones de acuerdo a lo art. 52 de la referida ley y lo reglado en los arts. 1904, 1909 y ss. del Código Civil, ley 17.711. II. La sentencia obrante fs. 199/203 rechazó la demanda e impuso las costas del proceso al actor; el magistrado hizo lugar a la excepción de falta de legitimación para obrar opuesta por la demandada a fs. 64/68 (que mereció el responde de fs. 70/71 y cuyo tratamiento fue diferido a f. 89). En ese sentido, destacó que más allá de que Romo no había acreditado ser de titular de dominio de alguna de las unidades funcionales, al estar afectado el inmueble al régimen de la propiedad horizontal, sólo el Consorcio, a través de la asamblea de propietarios, se encontraba habilitado para requerir la rendición de cuentas. III. La referida decisión fue apelada por el actor a f. 204, recurso que fue sostenido a través del escrito de expresión de agravios agregado a fs. 213/215, contestado por la demandada a fs. 217/218. IV. Antes de entrar en el examen de los agravios debo aclarar que en tanto el sistema de tiempo compartido, que el actor dice integrar, fue constituido con anterioridad a la ley 26.356, y esta última recién fue reglamentada por decreto 760/2014 (BO. 29-5-2014), la legitimación para pretender la presente rendición de cuentas, por expensas pagadas en los períodos 2010/2012, y todo lo atinente a este caso, debe juzgarse por los términos del contrato a través del cual se constituyera el referido tiempo compartido (cfr. art. 42 y 43 de la referida ley), por el régimen legal al cual está sujeto el inmueble que integra dicho sistema (ley 13.512) y por las normas del Código Civil - texto ley 17.711- y aquéllas del microsistema de defensa del consumidor (ley 24.240) (cfr. art. 7° del actual Código Civil y Comercial). Asimismo, recuerdo que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquéllas que sean conducentes y posean relevancia (ver CSJN, "Fallos": 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, entre otros) y tampoco es obligación referir a todas las pruebas agregadas, sino únicamente las apropiadas para resolver (art. 386, in fine, del ritual; CSJN, "Fallos": 274:113; 280:3201; 144:611). V.- En sus agravios Romo sostiene que aún cuando no resulta propietario de una unidad del Consorcio de Propietarios Edificio Club Punta Médanos Golf, dicha circunstancia no obsta al ejercicio de su derecho en el marco de la relación jurídica suscitada (tiempo compartido) y, en ese sentido, se remite al acuerdo realizado ante la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor del Gobierno local. Sin perjuicio de lo expuesto, argumenta haber intimado a la demandada (v. f. 71 vta./72) a acompañar el registro de propietarios, a lo que aquélla hizo caso omiso, actuar que -a su entender- genera una grave presunción en contra en los términos del art. 388 del Código Procesal y habilita a concluir en forma indubitada su calidad de titular del tiempo compartido. Por otra parte, cuestiona la antigüedad de la jurisprudencia citada por el Sr. Juez y que haya omitido considerar la normativa hoy vigente (vgr. Código Civil y Comercial de la Nación ley n° 26.994; ley de defensa del consumidor n° 24.240). Finalmente señala que la sentencia nada dice respecto a la solicitud de entrega de facturación por el período en cuestión ?avalando a que un comerciante cobre los pagos del tiempo compartido en negro? (f. 215), obligación que hallaría asidero en distintas resoluciones emanadas de la AFIP. Expuestos los agravios, recuerdo que la falta de legitimación para obrar procede cuando el actor o el demandado no sean las personas especialmente habilitadas para asumir tales calidades con referencia a la materia concreta sobre la que versa el proceso, por no ser titulares de la relación jurídica sustancial en que se funda la pretensión (conf. Kielmanovich, Jorge L., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado y anotado", T. I, pág. 592).

Frente a lo expuesto, al estar a los términos en que fue planteada la demanda, -rendición de cuentas exclusivamente de expensas ordinarias y extraordinarias pagadas a la sociedad que administra el inmueble afectado al tiempo compartido-, el cual se encuentra sometido al régimen legal de la propiedad horizontal (ley 13.512), considero que las quejas deben rechazarse. Es que el fundamento central de la sentencia no reposa en la circunstancia de que no se probó que el actor resulte ser titular del dominio de alguna de las unidades que componen el Consorcio más arriba citado, sino en el hecho de que este último, a través de la asamblea de propietarios, es el único habilitado para demandar por rendición de cuentas. Este argumento, que resulta decisivo para concluir en la falta de legitimación activa, no es rebatido por el quejoso quien se limita a decir que "el a-quo, realiza la cita de fallos de entre 18 y 35 años de antigüedad, sin vislumbrar que existen normas posteriores que en los precedentes citados no fueron aplicadas", tales como "el Código Civil y Comercial vigente ya hace un año, ni tampoco la ley de defensa del consumidor" lo cual no constituye la crítica concreta y razonada que exige el art. 265 del Código Procesal. No se aprecia cual es la relevancia que pueda tener la antigüedad de la jurisprudencia en la decisión del caso y tampoco el recurrente indica cuales serían los hechos que, a la luz del nuevo Código o de la ley 24.240, lo habilitarían para demandar no pudiendo esta Cámara, más allá del principio iura novit curia, suplir a la parte en la alegación de esas cuestiones. En ese sentido, no soslayo que según resalta el quejoso "el artículo 1324 incisos "f" e "i cambian el resultado del pleito respecto de los antecedentes citados, ya que dicha norma indica que el mandatario tiene obligación de exhibir al mandante toda la documentación relacionada con la gestión encomendada". Ahora bien, más allá de que la norma específica, en todo caso, sería el art. 2067 del Código Civil y Comercial y no la citada, sucede que aquí lo que ha afirmado el Sr. Juez es otra cosa y es que el mandante del administrador aquí demandado y, por consiguiente, el único legitimado para requerirle rendición de cuentas, es el Consorcio de Propietarios Edificio Club Punta Médanos Golf. Dicho de otro modo, el titular de derecho sobre la unidad funcional carece de un vínculo directo con el administrador y, por consiguiente, no tiene legitimación activa para demandar en forma personal, individual y directa rendición de las cuentas del administrador (ver, Highton, Elena, "El administrador en la propiedad horizontal", Revista de Derecho Privado y Comunitario 2002-2, p. 171 y toda la jurisprudencia allí citada; CNCiv, Sala G, 2/7/1999, LL, 2000-C, 743, DJ 2000-2, 988; íd., Sala H, 26/2/1998, JA, 1998-III-490; íd., Sala K, 21/8/1996, "Wernicke, Marcos c/ Consorcio Cabello 3667"). Así también se desprende de la escritura n° ... del 11 de marzo de 1992 que, en copia certificada se acompaña a fs.34/50, por medio de la cual "Club Punta Médanos S.A" resolvió dividir el inmueble de su propiedad ubicado en la Ciudad de Pinamar, Provincia de Buenos Aires, registrado en las matrículas 17707/ 17710, donde se emplaza el "Complejo Vacances Gol"- en el cual el aquí actor dice contar con un tiempo compartido- por el sistema de propiedad horizontal legislado por la ley 13.512 constituyendo el "Consorcio de Copropietarios Edificio Club Punta Médanos Golf" (ver f. 36 vta.). En efecto, en dicho contrato se dispone que las unidades funcionales serían destinadas "exclusivamente" a vivienda familiar temporaria conforme al reglamento de uso que otorgará la sociedad propietaria con anterioridad a la transmisión de las unidades" (ver f.41, cap. III, art. 4°); se establecen las normas para la celebración de asambleas y participación de los copropietarios de las distintas unidades, contemplando expresamente la situación de los condóminos de cada unidad dentro del régimen de "tiempo compartido" (ver f.47 vta, cláusula 34, cap. XII); se regula lo atinente a la oportunidad en que debe convocarse la asamblea ordinaria y se establece que ese órgano del consorcio es el que debe aprobar la rendición de cuentas del administrador (ver f.45, clausula 25ª).

Por otra parte, en el reglamento de uso al que alude el art. 4 del referido reglamento, celebrado ese mismo día (escritura n° ...) se previó que "cada uno de los compradores de partes indivisas de unidades del edificio" se obligarían a cumplirlo con el fin de posibilitar el funcionamiento del régimen de tiempo compartido, en los términos que allí se indican y entre los cuales se prevé que "las unidades del edificio destinadas exclusivamente a vivienda podrán pertenecer a una o varias personas en condominio afectado al sistema de "tiempo compartido"o "multipropiedad" con adjudicación de uso y goce exclusivo durante períodos semanales predeterminados" (cfr. cláusula 3ª f. 52 vta). En suma, como lo dijo el Sr. Juez de la anterior instancia, Romo carece de legitimación para demandar por rendición de cuentas al administrador del Consorcio pues sólo la asamblea de propietarios se encuentra habilitada a tal fin. Ello, sin perjuicio de que tampoco probó debidamente ser usuario del tiempo compartido, siendo insuficiente a esos fines la intimación que cursara al demandado. En cuanto al convenio agregado a f.7 y celebrado ante la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor, allí se acordó que "al resto de los reclamos se pone a disposición el señor Guillermo De Lisio" con mail con dirección de correo"quien se encargará personalmente de los reclamos". Como se aprecia, no hay ningún reconocimiento, ni siquiera tácito, de la obligación de rendir cuentas al recurrente (ver f.213 vta.). Finalmente, respecto a la pretensión de entregar facturas por expensas abonadas -y de las que se ha entregado recibo- debo decir que según el marco legal citado en el responde de fs. 217/218 (Resol. Gral. AFIP N° 1415/03 y N° 2959/10) no resulta exigible emitir la documentación en cuestión (vgr. facturación por expensas de consorcios de Propiedad Horizontal). Dicha obligación tampoco aparece impuesta en el acuerdo que luce a f. 7, pues no se precisa el concepto por el que se requiere la "facturación oficial"; debiendo resaltar que los participantes de aquél convenio renunciaron a toda acción judicial o extrajudicial con origen en la misma.

Por lo expuesto, propongo al Acuerdo se confirme la sentencia recurrida en todo cuanto fue materia de recurso. Las costas de Alzada se imponen de igual modo que las de la anterior instancia (art. 68 del Código Procesal). Así lo voto. Los Dres. Mizrahi y Ramos Feijóo, por análogas razones a las aducidas por el Dr. Parrilli, votaron en el mismo sentido a la cuestión propuesta. Con lo que terminó el acto: PARRILLI-MIZRAHI-RAMOS FEIJOO- Es copia fiel del Acuerdo que obra en la Pág. n°2970 a n°2972 del Libro de Acuerdos de esta Sala B de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil.- Buenos Aires, 30 de noviembre de 2.016.- Y VISTOS: Por lo que resulta de la votación que instruye el Acuerdo que antecede, se resuelve: confirmar la sentencia recurrida en todo cuanto fue materia de recurso. Imponer las costas de Alzada de igual modo que las de la anterior instancia (art. 68 del Código Procesal). Regístrese, notifíquese por cédula por Secretaría. Fecho, publíquese (c. Acordada 24/2013 CSJN). Cumplido, devuélvanse las actuaciones a primera instancia.- Firmado por: DR. MAURICIO LUIS MIZRAHI, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: DR. CLAUDIO RAMOS FEIJOÓ, JUEZ DE CÁMARA Firmado por: ROBERTO PARRILLI, JUEZ DE CAMARA 012494E