

Diligencias Preliminares Consorcio De Copropietarios Deber De Informacion Expensas Comunes Legítimo Contradictor

JURISPRUDENCIA

información. Expensas comunes. Legítimo contradictor

solicitadas a fin de que se brinde la información requerida sobre la administración de un consorcio, al concluirse que la pretensión no había sido dirigida por la copropietaria actora contra el legítimo contradictor -que es el consorcio de copropietarios-, mientras que el administrador es solo órgano, esto es, representante legal.

Buenos Aires, 16 de junio de 2017. Y VISTOS: Y
CONSIDERANDO: 1. Contra la resolución de fs. 46/47, por cuanto la juez de grado denegó las diligencias preliminares pretendidas, se alza la parte actora. Para así decidir la juez a quo examinó la cuestión, tanto desde la óptica del art. 323 (inc. 5) del Código Procesal como del art. 326 del mismo código, enfatizó el carácter restrictivo de la admisibilidad del instituto, concluyó por señalar que en especie la pretensora no aspira a fundar una acción posterior y que no ha mediado negativa de la accionada en suministrar la información requerida. En esas condiciones consideró que en el caso no se hallaban cumplidos los requisitos que establece la ley ritual. La argumentación recursiva principia por esgrimir el carácter de orden público de la Ley de Defensa del Consumidor (Ley N° 24.240, art. 65), y la tutela que esta normativa brinda al consumidor en su derecho a un efectivo y permanente acceso a la información que requiera al proveedor (art. 4), como también lo hace la Constitución de la Nación Argentina (art. 42). Que conforme la ley citada, y ante la inexistencia de una vía procesal específica, el asunto debe tramitar por las normas del proceso de conocimiento más abreviado que rijan en la jurisdicción del tribunal ordinario competente (art. 53, LDC). Entiende también que la quaestio puede encauzarse dentro de las denominadas ?medidas autosatisfactivas?. Finalmente refuta la resolución impugnada por pecar de excesivo rigor formal. 2. Corresponde señalar que la demandante -en su carácter de propietaria de la unidad n° 13- pretende que se disponga la exhibición de la totalidad de la documentación de los últimos tres años del Consorcio de Propietarios de la calle Santiago del Estero n° ..., de esta ciudad, bajo apercibimiento de allanamiento y auxilio de la fuerza pública. Interesa también destacar que, conforme se desprende de las piezas postales glosadas a fs. 2/3, la administración del consorcio no se ha negado a exhibir aquellos documentos de fecha posterior al mes de diciembre de 2016. Sí, en cambio, se mostró reticente a hacerlo con la de época anterior y que correspondería al ejercicio de otros administradores, recordándole que por dichos períodos la rendición de cuentas se halla aprobada. Y no resulta ocioso mencionar que la pretensora no manifiesta que habrá de demandar al consorcio o a su administración, sino que enfáticamente esgrime su derecho de información en su calidad de consumidora. Si como se ha sostenido, el régimen de la propiedad horizontal crea entre los consorcistas un sistema especial de comunidad, con mira al beneficio común, en cuya esencia está la imposición a los miembros que lo integran tanto de ciertas restricciones y límites al dominio, como de determinadas cargas -tal la de contribuir a las expensas comunes- cuyo acatamiento es condición necesaria para asegurar el buen funcionamiento del régimen; en idéntico sentido debe aceptarse la facultad que asiste a uno de sus miembros de tener acceso a la documentación que registra el desenvolvimiento de dicha ?comunidad? en los términos del art. 323, inc. 5° del Código Procesal (cf. CNCiv., Sala A, LL, 1994-D-450). Ahora bien, sea que la cuestión se examine con amplitud, como diligencia preparatoria, prueba anticipada o ?medida autosatisfactiva?, es aconsejable para evitar una mayor actividad jurisdiccional innecesaria recalcar que es preciso que la misma tenga un contradictor, y que atento la índole de la pretensión éste no puede ser otro que el consorcio de propietarios (dado que el administrador es sólo órgano, esto es, su representante legal, art. 2065, CCCN), En el presente caso la pretensión no ha sido dirigida contra el legítimo contradictor. Por lo demás, la petición ha sido formulada de modo general (con la holgura de la que da cuenta el instrumento de fs.5), sin que se invoque otra razón concreta que el derecho genérico a la información, y sin sustento en el ejercicio de una futura pretensión. En tales condiciones es dable concluir que la solicitud excede largamente el interés de la peticionante y que el recurso no puede tener favorable acogida. Lo dicho no importa cercenar a la peticionante la facultad esgrimida desde la óptica del ?Derecho del Consumo?, argumento axial de su queja. Debe reparar que en su calidad de propietaria de una unidad funcional (y en el conjunto de propietarios) ella misma es integrante de la persona jurídica consorcio (arg. art. 2044 del Código Civil y Comercial de la Nación), de donde en su relación con el consorcio -como tal- éste no resulta ser un proveedor de bienes y servicios ni ella el destinatario final que utiliza o adquiere esos bienes o servicios. De manera que, para obtener del consorcio la información que pretende, deberá acudir y agotar las vías estatutarias. En cuanto a su razonamiento elaborado sobre las previsiones de la ley 941 (GCBA) y su decreto reglamentario n° 551/10, cabe recordar que la autoridad de aplicación de dicha normativa es la Dirección General de Defensa y Protección del Consumidor del Gobierno de la Ciudad (art. 2° del decreto), motivo por el cual, los reclamos de la recurrente sustentados en el art. 9°, inc. f), de esa norma, deberá canalizarlos, de

considerarlo conveniente, por la vía formal correspondiente y ante la autoridad administrativa competente. Por las consideraciones expuestas, SE RESUELVE: Confirmar el pronunciamiento de fs. 46/47, en todo cuanto allí se decide y fue materia de recurso. Sin costas por no mediar contradictor. Regístrese, notifíquese por Secretaría al domicilio electrónico denunciado conforme lo dispone la Ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN, cúmplase con la acordada 24/13 de la CSJN y devuélvase. Por vacancia de la vocalía nº 20, integra la Sala la Dra. María Isabel Benavente según Resolución nº 707/2017 del Tribunal de Superintendencia. Carlos A. Bellucci María Isabel Benavente Carlos A. Carranza Casares

018843E