

## Falta De Personeria Administrador De Consorcio

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

### JURISPRUDENCIA

Falta de personería. Administrador de consorcio En el marco de una ejecución de expensas, se confirma la resolución que se mandó llevar adelante la ejecución articulada, rechazándose las excepciones opuestas. Buenos Aires, 2 de noviembre de 2016 Y VISTOS. CONSIDERANDO: Han sido elevadas las actuaciones para el tratamiento del recurso deducido a fojas 537 por el ejecutado contra la resolución de fojas 531/534 mediante la cual se mandó llevar adelante la ejecución articulada, rechazándose las excepciones opuestas. El escrito de fundamentación obra a fojas 539/543 y su contestación luce a fojas 545/549. I.- Respecto de la excepción de falta de personería, tal como se expresara en la resolución apelada, diremos que se refiere de manera exclusiva a la capacidad de las partes como presupuesto necesario de la relación jurídica procesal, razón por la cual sólo es viable cuando se funda en la carencia de capacidad civil o legal de los litigantes y con relación al apoderado, en la falta o insuficiencia del mandato (Cfr. CNCiv., Sala B, ?Trajtenberg Susana c/Marquez s/Ds. y Ps.?, 9-11-94). En el caso, los suscriptos comparten el criterio sustentado en el pronunciamiento referido en torno a la improcedencia de la excepción en análisis, por cuanto, sin perjuicio de la prescripción legal aludida relativa a la duración del administrador en funciones, el ejecutado no ha acreditado en modo alguno que el mandato conferido el 17 de febrero de 2009 hubiera cesado. Por el contrario, como bien señala el señor juez, el carácter de administrador del consorcio ahora desconocido ha sido reiteradamente admitido por el quejoso, lo que contradice su postura. ¿Es aplicable en el derecho procesal la doctrina de los propios actos, cuando se advierta una falta de coherencia en el comportamiento, una incompatibilidad manifiesta entre la conducta generadora de determinada instalación fáctica jurídica y la posterior actitud de objeción a ella, a tenor del principio de preclusión el que en uno de los sentidos así lo determina? (CNCCom., Sala B, marzo 16-999- Aseguradora Industriales S.A. c/Federico Claps Automotores S.R.L., Rev. La Ley, del 30-12-99, p.5, fallo 99.773). En su turno tiene señalado -destacada doctrina- que la circunstancia de que uno de los sujetos de la relación jurídica sustancial, intente verse favorecido en un proceso judicial, asumiendo una conducta que contradice otra que la precede en el tiempo, en tanto constituye un proceder injusto, es inadmisibile -conf. Stiglitz, Rubén S. Derecho de Seguros, T° II, p. 82. Ed. La Ley - Bs.As. - 2004-. La cuestión en análisis, por ende, se halla caracterizada como una derivación necesaria e inmediata del principio de buena fe -conf. Díez-Picazo, L. La doctrina de los actos propios, p. 134. Ed. Bosch - Barcelona - 1963. Idem, SCBA, 29.10.1991, JA 1992-II, 345. Por lo demás, ¿corresponde rechazar la excepción de falta de personería opuesta por la demandada en una acción por cobro de expensas, pues en dicho proceso ejecutivo el fin último es la tutela de los intereses de todos los consorcistas, no procediendo en este trámite particular cuestionar la designación del administrador que asumiera la representación del consorcio en el proceso desde que en la interpretación de sus reglas específicas no prima un criterio riguroso respecto de las condiciones de ejecutabilidad del título? (CNCiv., Sala k, 15-9-05, LL, OnLine, voces: ?Propiedad horizontal- Ejecución de Expensas- Consorcio de Propietarios -Excepción de falta de personería?, sum. 21, citado en ?Código Procesal Civil y comercial de la Nación. Concordado con los códigos provinciales. Análisis doctrinal y jurisprudencial?, Elena I. Highton- Beatiz Areán, T° 10, pág. 122. A tenor de lo expuesto, los cuestionamientos sobre el punto no prosperarán. II.- Concerniente al título con el cual se promueve la presente ejecución, sabido es que el cobro ejecutivo de expensas comunes tiene una especificidad que lo aparta de los demás juicios ejecutivos, con lo cual la cuestión concerniente a la habilidad del título en general merece una consideración diferenciada, verificándose en la calificación del título una apreciación menos rigurosa. Así pues, en principio sólo se admite cuando el planteo alude a las formas del instrumento, sin poder cuestionarse la legitimidad de la deuda. O sea, si lo que refleja la certificación es cierto o falso, si realmente la deuda existe o no, si fue abonada ya, en una palabra, si es veraz en cuanto al fondo, a su contenido y/o afirmaciones, son cuestiones ajenas a esta defensa (cfr. Alberto Aníbal Gabas, ?Juicio de expensas comunes? 2° edición actualizada y ampliada, pág. 222). Así, ¿debe rechazarse la excepción de inhabilidad de título opuesta en proceso de ejecución de expensas comunes por el ejecutado que considera errónea la liquidación efectuada por el administrador, pues la defensa no cuestiona la idoneidad jurídica del título base de la ejecución sino que discute la legitimidad de su causa? (CNCiv., Sala A, 2003-03-26, Consorcio de Prop. Tucumán 2630/2/6 c/Finversol SA, DJ, 2003-2-594). Y tal rigurosidad obedece a que las expensas comunes son gastos originados para la conservación, uso, mantenimiento y funcionamiento del edificio, en el que además vive el propio deudor, al que solventan los demás copropietarios que cumplen puntualmente con su obligación. Es decir, la parte impaga en definitiva se prorratea entre los restantes titulares. Ello sentado, y en lo que hace al supuesto en estudio, cabe señalar que la argumentación intentada por la parte ejecutada no se refiere a los extremos antes enunciados, aludiéndose en definitiva a los pagos que dice haber realizado, tal como se indica en el punto II) 3, segundo párrafo, oportunidad en la que concretamente afirma acerca de

la vinculación con el pago total documentado pretendido. En tal tesitura, por no resultar admisible la postura del recurrente, tampoco este cuestionamiento ha de ser admitido. III.- Por último se impone el tratamiento de las quejas impetradas con respecto a lo decidido en relación a los pagos alegados. Preliminarmente ha de señalarse que el pago no difiere en el juicio de expensas comunes, con respecto a cualquier otro tipo de juicio ejecutivo. De tal suerte, y conforme lo establece la norma procesal (artículo 544 inciso 6 ), debe ser documentado, emanar de instrumento escrito reconocido por su otorgante: el propio actor (Alberto Aníbal Gabas, ? Juicio de expensas comunes?, p. 241). Los suscriptos comparten en términos generales las consideraciones formuladas en el decisorio, pero conforme informa el Banco Santander Río a fojas 474/475 se advierte la existencia de otras transferencias realizadas desde la cuenta del demandado a la del consorcio actor, que no han sido consideradas. En tal tesitura, por razones de equidad y a fin de evitar un enriquecimiento sin causa, corresponderá tomarlas en cuenta en la etapa procesal oportuna. Ello, claro está, ateniéndose al reclamo inicial que surge del certificado de deuda y con la debida imputación en cada caso, habida cuenta que existen algunas divergencias en los montos inicialmente pretendidos y las cantidades depositadas en la cuenta bancaria del ejecutante. En consecuencia de los argumentos expuestos, SE RESUELVE: I.- Rechazar los agravios expresados, dejándose establecido que en la etapa de liquidación deberán ser contempladas las transferencias informadas por la entidad bancaria en la forma precedentemente dispuesta. II.- Costas de alzada al demandado, por aplicación del principio sentado en el artículo 68 del rito y no existir razón para apartarse de dicha directiva. III.- Hágase saber que esta sentencia será enviada al Centro de Información Judicial a los fines de su publicación en los términos de la ley 26.856, su Dec. Reglamentario N° 894/13 y las acordadas 15/13 y 24/13 CSJN. Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase. La doctora Patricia Barbieri no interviene por hallarse en uso de licencia. OSVALDO ONOFRE ALVAREZ ANA MARIA BRILLA DE SERRAT

012725E