

Accion De Danos Y Perjuicios Consorcio De Propietarios Ejecucion De Expensas Nulidad Procesal Presupuestos De Responsabilidad

JURISPRUDENCIA

Acción de daños y perjuicios. Consorcio de propietarios. Ejecución

de expensas. Nulidad procesal. Presupuestos de responsabilidad Se confirma la sentencia que rechazó la acción de daños y perjuicios interpuesta por los herederos de quien fuera titular de una unidad funcional rematada por un consorcio de propietarios, al concluirse que las irregularidades advertidas judicialmente en el juicio ejecutivo por expensas y que motivaron la declaración de nulidad de la intimación de pago a quien había fallecido hacía más de una década no justificaba por sí la acreditación de los presupuestos de la responsabilidad civil ya que aquel proceso tenía una finalidad muy distinta de aquella que daba sustento al presente.

En Buenos Aires, a los 27 días del mes de agosto del año dos mil dieciocho, hallándose reunidas las señoras jueces de la Sala ?M? de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Dras. María Isabel Benavente, Mabel De los Santos y Elisa M. Díaz de Vivar, a fin de pronunciarse en los autos ?Z. de R., M. T. y otros c/Cons. de Prop. S. B. y otros s/daños y perjuicios?, expediente n° 17.865/2012, la Dra. Benavente dijo: I.- M. T. Z. de R., M. L. Z. de B. y S.H. Z. de S., esta última por sí y en su carácter de curadora de su hermano M. R. Z., promovieron acción de daños y perjuicios contra el Consorcio de Propietarios de la calle S. B. Señalaron que son herederos de H. N. R. de Z., fallecida el 5 de abril de 1987 quien, a su vez, era propietaria de la unidad N. 29, ubicada en el piso 7 del mencionado consorcio. Relataron que no obstante tener conocimiento de que la titular inscripta había fallecido, el consorcio la intimó de pago en la referida unidad funcional bajo responsabilidad de su parte. Destacaron que el departamento había sido adquirido en parte con dinero de M. L. Z. de B. y además con un préstamo hipotecario. En un primer momento fue habitado por su madre y su hermano declarado incapaz. Allí vivió luego M. L. y su esposo, quienes lo ocuparon como si fuera propio. El resto se desentendió de la suerte del inmueble. Con posterioridad, la unidad fue alquilada, aunque aducen que la experiencia no fue buena, porque los inquilinos generaron una deuda por expensas que los actores lograron regularizar. Sin embargo, a causa de los inconvenientes causados por los locatarios, acordaron con la administradora del Consorcio que cobrara los alquileres y los imputara al pago de las expensas. Pero, al cambiar la administración, el nuevo representante se negó a percibirlos y la locataria dejó de abonarlos. En síntesis, imputa al Consorcio haber ejecutado el inmueble tras intimar de pago bajo responsabilidad la demanda ejecutiva en un domicilio incorrecto, no obstante que tanto el administrador como el resto de los copropietarios tenían conocimiento de su domicilio real, que le había sido comunicado al anterior administrador. Incluso, el 16 de abril de 1999, al abonar las expensas, extendió un recibo en el que asentó ?este pago no acredita la deuda reclamada en autos a nov. de 1998?y ?debe expensas reclamadas en juicio?. Frente a ello, trataron de investigar la existencia del aludido proceso, sin resultado favorable. Según se desprende del juicio ejecutivo que tengo a la vista, los herederos tomaron conocimiento de las actuaciones una vez que se había rematado la unidad y se había otorgado la posesión del departamento al adquirente. Articularon la nulidad del trámite porque había sido seguido contra una persona fallecida muchos años antes de la intimación de pago, planteo que fue resuelto favorablemente en ambas instancias, aunque de todos modos se dejó a salvo el derecho del adquirente en la subasta, quien perfeccionó el dominio y obtuvo la inscripción del departamento a su favor. Aducen, por tanto, que el consorcio es responsable de la pérdida del inmueble por haber notificado la intimación de pago bajo su responsabilidad y sin haber arbitrado los medios para ubicar el domicilio de los herederos, provocando la venta forzada de la unidad por un precio sensiblemente inferior al valor de plaza. Por ende, pretenden que se haga cargo del perjuicio sufrido que consiste en el precio real de la cosa al momento del remate, más los gastos, la comisión y el lucro cesante. El colega de grado rechazó la demanda por los siguientes fundamentos: a) la deuda por expensas se devengó bastante tiempo después de la muerte de la titular inscripta, de modo que se trató de una deuda personal de los descendientes que entraron en posesión de la herencia en el momento mismo del fallecimiento; b) todos los sucesores estaban llamados al pago del crédito, sin perjuicio de las acciones recursorias que pudieran intentar entre ellos; c) según sus propios dichos, los actores se desentendieron por completo del pago de las expensas; d) no se probó que habían encomendado a la administradora O. N. L. que percibiera los alquileres e imputara el dinero al pago de las expensas; e) los actores conocían que se adeudaban expensas y la consiguiente posibilidad de reclamo judicial, pero se limitaron a señalar que el nuevo administrador - D.- se negó a percibir los alquileres; f) no probaron las defensas que podrían haber opuesto de haber sido correctamente notificados en el juicio ejecutivo. En las quejas de fs. 290/293 los actores afirman que la sentencia contradice los fundamentos vertidos por el propio magistrado y por esta Sala al resolver la nulidad de la ejecución. Allí quedó expresamente decidido que la deficiente notificación a los herederos, afectó su derecho de defensa en juicio, sobre todo el correspondiente al incapaz. A su vez, sostienen que el a quo no tuvo en cuenta la conducta del consorcio que luego de la nulidad, abandonó el proceso, declarándose incluso la caducidad de la instancia. A fs.

310/311 la Sra. Defensora de Menores de Cámara adhirió a los agravios de fs. 290/293 y, en subsidio, solicitó que la imposición de las costas no alcance a su representado. II.- Contrariamente a lo señalado por los apelantes, la finalidad de la invalidez decretada en el juicio ejecutivo no puede confundirse con la que da sustento a esta demanda. En efecto, en los autos ?Cons. Prop. S. B. ... c/ R. de Z., H. N. s/ ejecución de expensas? (expte. N°83.721/2000), se declaró la nulidad porque la intimación de pago se realizó a la titular registral que había fallecido hacía más de una década, conculcándose de este modo el derecho de defensa de los herederos, en cabeza de los cuales se había devengado la deuda en trance de ejecución (ver resolución de fs. 382/387, confirmada a fs. 475/6 por esta Sala). Pero la invalidez del trámite no importa que automáticamente se genere responsabilidad patrimonial por los daños ocasionados, por cuanto dicha solución tiene por finalidad regularizar el contradictorio para dar a los interesados oportunidad de audiencia y prueba, sin que ello implique juzgar sobre la procedencia o improcedencia de las excepciones que eventualmente hubieran podido oponer al progreso de la acción ejecutiva. Por el contrario, en estos autos, los actores sostienen que la irregular constitución del contradictorio en el juicio por cobro de expensas, los ?despojó? de uno de sus bienes sin darles la oportunidad de impedir el remate. Por cierto, las razones que se invocan en estos autos para solicitar la reparación de los daños, no hubieran podido ser siquiera introducidas en el juicio ejecutivo -actualmente perimido- en la medida que no encuadran en ninguna de las excepciones que autoriza el art. 544 del CPCCN. Esta circunstancia deja al descubierto que la finalidad aquí perseguida es independiente de aquella que motivó la declaración de nulidad en el expediente N° 83.761/2000. Por tanto, los actores debieron acreditar que se configuran en el caso los presupuestos de la responsabilidad civil, mencionados prolijamente por el a quo. En efecto, como bien señaló el primer juzgador, los demandantes no negaron la existencia de la deuda sino que expresamente admitieron haberse desentendido de la unidad funcional, por una serie de problemas personales. Incluso, alegaron la desdichada suerte que tuvieron con los inquilinos y la existencia de un supuesto acuerdo con la administradora L. para que perciba los arriendos y los impute al pago de las expensas. Al declarar a fs. 216/217, esta última dijo que además de administrar el consorcio, se desempeñaba también como agente inmobiliaria, actividad esta última que no estaba relacionada con la primera. Además, no recordó haber recibido las instrucciones a que aluden los apelantes, de forma tal que éstos no lograron siquiera probar ni el mandato que insinúan haber otorgado ni el pago. Más aún, expresamente señalaron que el administrador siguiente -H. D.- se negó a percibir los arriendos, de modo que ha quedado claro que el pago de las expensas por el período reclamado en el juicio conexo, nunca se realizó. En este contexto, la ejecución era la vía idónea para lograr el cobro de las expensas que, por cierto, son de vital importancia para el desenvolvimiento del consorcio. Los recurrentes, tampoco acreditaron que dieron cumplimiento a la cláusula séptima y decimonovena del Reglamento de Copropiedad agregado a fs. 27/28 del juicio ejecutivo, es decir, que hubieran informado expresamente el cambio de titularidad del departamento ni el cambio del domicilio constituido, carga ésta que como bien señaló el juzgador, debieron cumplir toda vez que el domicilio especial constituido se transmite a los sucesores universales (art. 3410, 3417 y concs. del Cód. Civ.), a efectos de ser notificados de las resoluciones o de los juicios que pudiera iniciar el consorcio. En este contexto cabe concluir que no existió por parte del consorcio una conducta antijurídica, presupuesto esencial de la responsabilidad civil, sino el ejercicio regular de un derecho propio nacido del reglamento y de las disposiciones de la derogada ley 13.512. Las lamentables contingencias personales sufridas que se mencionan en los agravios, no son idóneas para justificar el incumplimiento de los deberes inherentes a la propiedad horizontal y menos aún corroboran la configuración de un daño resarcible. Tampoco los fundamentos de la resolución de esta Sala vinculados a la irregular constitución del proceso ejecutivo justifican por sí los presupuestos de la responsabilidad civil, sino que la decisión de decretar la nulidad procesal, reitero, tuvo una finalidad muy distinta de aquella que da sustento a la demanda que aquí se ventila. De lo expuesto se deduce que las críticas formuladas contra la sentencia resultan estériles, porque los apelantes no han acertado con la fundamentación apropiada en la medida que confunden los fundamentos que autorizan a declarar la nulidad procesal de aquellos otros que justifican la procedencia de la acción por responsabilidad civil. Por tanto, postulo al acuerdo desestimar las quejas de los actores y de la Sra. Defensora de Menores de Cámara, y confirmar por sus propios fundamentos la sentencia recurrida. De compartirse, las costas de esta instancia deberán ser impuestas a los actores que resultan vencidos (art. 68 CPCCN), toda vez que no encuentro motivo para apartarme del criterio objetivo de la derrota. Las Dras. Mabel De los Santos y Elisa M. Diaz de Vivar adhieren por análogas consideraciones al voto precedente. Con lo que terminó el acto, firmando las señoras jueces por ante mí que doy fe. Fdo.: María Isabel Benavente, Mabel De los Santos, Elisa M. Diaz de Vivar. Ante mí, Santiago Pedro Iribarne (Secretario). Lo transcripto es copia fiel de su original que obra en el libro de la Sala. Conste. SANTIAGO PEDRO IRIBARNE Buenos Aires, agosto de 2018. Y Visto: Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedente, el Tribunal Resuelve: 1) confirmar la sentencia de grado en todo cuanto decide y fue materia de agravios. 2) Imponer las costas de esta instancia a los actores que resultan vencidos (art. 68 CPCCN). 3) I.- A los efectos de conocer respecto de las apelaciones de fs. 269, 270, 272 y 273 deducidas por considerar bajos y altos los honorarios regulados en la sentencia dictada en la anterior instancia, se tendrá en consideración la naturaleza del asunto, el mérito de

la labor profesional, apreciada por la calidad, la eficacia y extensión de los trabajos realizados, las etapas procesales cumplidas, el resultado obtenido, la trascendencia jurídica, moral y económica del litigio, teniendo en cuenta que habiéndose rechazado la demanda se toma como monto del juicio el que se reclama en la demanda y las pautas normativas de los arts. art.6°, incs. b); c) y d), 7, 8, 9, 19, 37, 38 y cc. de la ley 21.839 -t.o.24.432 (Conf. CNCiv. en pleno "Multiflex S.A. c/ Consorcio de Prop. Bartolomé Mitre 2257/59" del 30/09/1975).- Respecto del perito, se tendrá en cuenta los trabajos realizados, apreciados por su importancia, la extensión y la calidad de los mismos, teniéndose en cuenta la naturaleza de la peritación realizada, la calidad, la importancia y complejidad de las mismas, su carácter técnico-científico, la debida proporcionalidad que deben guardar estos emolumentos respecto de los del letrado, art.478 del Código Procesal en su actual redacción.- II.- En consecuencia, por ser reducidos los honorarios regulados a favor de la dirección letrada apoderada de la parte demandada, Dra. A. E. R., por su labor en las tres etapas del presente, se los eleva a la suma de PESOS ... (\$...). Por ser reducidos los fijados al letrado patrocinante de la parte actora, Dr. J. H. L., se los eleva a la suma de PESOS (\$...); por ser bajos los fijados al mismo letrado por la incidencia resuelta a fs.117/9, se los eleva a la suma de PESOS (\$....) Por ser reducidos los regulados a la letrada apoderada por la misma parte, Dra. L. I. R., por su labor en la etapa probatoria, se los eleva a la suma de PESOS (\$....). Por resultar reducidos los honorarios fijados en favor del perito martillero J. J. S., por su dictamen de fs. 208/210, se los eleva a la suma de PESOS ... (\$...). . III.-Ponderando las constancias de autos, naturaleza del asunto, monto comprometido y pautas legales del art.2, inciso g) del Anexo I del Decreto Reglamentario 2536/2015, por no ser elevados los honorarios fijados a favor de la mediadora, Dra. V. N. C., se los confirma. IV.- Finalmente y por la labor profesional realizada en esta instancia, que culminó con el dictado de la presente sentencia definitiva, se regula a la Dra. A. E. R., la suma de PESOS (\$....) y a los Dres. J. H. L. y L. I. R., en conjunto y por partes iguales, la suma de PESOS (\$; conf. art. 14 de la ley de Arancel). En disidencia parcial sobre la aplicabilidad de la ley arancelaria la Dra. Mabel De los Santos dijo: Que el fallo dictado por la CSJN in re?Francisco Costa c. Buenos Aires Provincia de? (Fallos 319:915) resolvió sobre la aplicabilidad del art. 505 del Código Civil antes vigente, modificado por la ley 24.432 (Adla LV-A, 291), norma que se circunscribe a establecer el alcance de la responsabilidad por las costas del proceso sin involucrar limitación alguna en lo relativo a la cuantificación de los honorarios profesionales. Por ello, considero que el criterio jurisprudencial establecido en el referido fallo de la Corte Suprema de Justicia no es aplicable sin más a la nueva ley arancelaria N° 27.423, que expresamente disponía en el art. 64 su aplicación a los procesos en curso en los que no existiera regulación firme de honorarios, norma que fue vetada por el Poder Ejecutivo por considerar que implicaba una aplicación retroactiva de la norma, lo que ha dejado librada la cuestión a interpretación judicial. Al respecto entiendo que, tratándose la nueva ley arancelaria de un estatuto bifronte, de naturaleza sustancial y procesal, la aplicación inmediata de la nueva ley debe regirse en cuanto a sus disposiciones de fondo por lo dispuesto en el art. 7 CCyC, que distingue las consecuencias (vale decir, la cuantificación de los honorarios) del derecho a percibir honorarios que nace del trabajo profesional realizado (hechos consumados), rigiendo en cuanto a sus disposiciones procesales, el principio de aplicación inmediata con el solo límite de no afectar derechos amparados por garantías constitucionales, cuestión que debe analizarse en concreto y no en abstracto. Otra interpretación conlleva, en mi opinión, a afectar la garantía de la justa retribución del trabajo realizado en lapsos en que ha existido depreciación de la moneda, al aplicar mínimos desactualizados, en lugar de las pautas de ajuste de los honorarios profesionales conforme la UMA. Sin embargo, toda vez que los cálculos realizados y la opción por la escala mas elevada arroja un resultado que se encuentra dentro de los parámetros de la nueva ley, adhiero al monto fijado aunque sobre la base de otros fundamentos (cfr. arts. 1, 3, 14, 15, 16, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 29, 51, 54, 58 y c.c. de la ley 27.423). Regístrese, notifíquese y devuélvase.- MARIA ISABEL BENAVENTE MABEL DE LOS SANTOS ELISA M. DIAZ de VIVAR SANTIAGO PEDRO IRIBARNE 032311E