

Cobro De Honorarios Consorcio De Propietarios

JURISPRUDENCIA

Cobro de honorarios. Consorcio de propietarios

Se confirma

la sentencia que rechazó la demanda por cobro de honorarios interpuesta por el administrador de un consorcio de propietarios.

En la ciudad de Corrientes, a los ocho días del mes de mayo del año dos mil dieciocho, estando reunidos en el Salón de Acuerdos de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, las Sras. Jueces de Cámara, Dras. Rosana E. Magan y Luz Gabriela Masferrer, con la Presidencia de la Dra. María Eugenia Sierra de Desimoni, asistidos del Secretario autorizante, tomaron en consideración los autos caratulados: "SARLI PERLIZZOTTI PEDRO AGUSTIN Y ESPINDOLA ALEJANDRA ISABEL C/ CONSORCIO 2 DE ABRIL B S/ COBRO DE HONORARIOS PROFESIONALES", EXPTE. N° 87.451, venido en grado de apelación de la sentencia de fs. 303/308, dictada por la Sra. Juez en lo Civil y Comercial N° 3, Dra. María Eugenia Herrero. Que conforme a las constancias de autos, corresponde que emitan voto en primero y segundo término, las Sras. Jueces de Cámara Dras. Rosana E. Magan y Luz Gabriela Masferrer, respectivamente.- La Sra. Juez de Cámara Dra. Rosana E. Magan hizo la siguiente

RELACION DE CAUSA Me remito a las constancias de autos por encontrarlas ajustadas a derecho y a fin de no incurrir en repeticiones innecesarias. En su sentencia N° 43 de fecha 25 de abril de 2017, obrante a fs. 303/308, la Sra. Juez ? a-quo? falla en este juicio rechazando la demanda instaurada, con costas a cargo de los actores. A fs. 321/324 la parte actora interpone recurso de apelación contra dicha sentencia. Corrido el traslado de ley a fs. 326, no es evacuado por la parte accionada; concediéndose el recurso mediante auto N° 13368 de fs. 332, libremente y con efecto suspensivo. Llegados los autos a esta sala, a fs. 341 se llaman autos para sentencia. Se constituye la Sala con sus Vocales titulares a fs. 342 y consentido el llamamiento de autos y la forma en que queda integrada la misma, quedan estos autos en estado de dictar sentencia. La Sra. Juez de Cámara Dra. Luz Gabriela Masferrer presta conformidad con la precedente relación de causa. Seguidamente, la Cámara plantea las siguientes **CUESTIONES:**

PRIMERA: Es nula la sentencia recurrida? **SEGUNDA:** En caso negativo, la sentencia apelada debe ser confirmada, modificada o revocada? **A LA PRIMERA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. ROSANA E. MAGAN DIJO:** La Nulidad: el recurso de nulidad que se halla implícito en el de apelación (art.254 CPCC) no ha sido sostenido, ya que no ha sido fundado en forma autónoma como es carga de la recurrente. Sobre el particular, coincide la doctrina y jurisprudencia en sostener que: ?si bien el recurso de nulidad se encuentra subsumido en el de apelación, ello no releva al recurrente de la carga de satisfacer los presupuestos de admisibilidad que consagra el art. 172 del ordenamiento procesal, vale decir, la invocación concreta del perjuicio sufrido y del interés que se pretende satisfacer? (CNFed. Civ y Com Sala III, DJ T 1997-2, pág.412; SJ 1363, entre otros); por lo que la falta de planteo concreto implica el abandono del recurso expresa o implícitamente interpuesto (Louftayf Ranea, El Recurso Ordinario de Apelación, t II p.410; De Santos, Tratado de los Recursos, Recursos Ordinarios, T I pág.460; Bs.As. 1999; Fenochietto, código Procesal Civil Comentado, pág. 277, Bs.As. 2000, Serantes Peña - Palma, Código Procesal Civil Comentado, pág. 254, Bs.As. 1993; Ibáñez Frocham, Tratado de los Recursos en el proceso civil No.101, pág. 203, Bs. As. 1969). Dicen Morello, Passi Lanza, Sosa y Berizonce que "el apelante tiene la carga de agravarse explícitamente sobre la nulidad de la sentencia, denunciando, con autonomía, en el escrito de impugnación, cuáles son los defectos del pronunciamiento al respecto; en caso contrario y versando el contenido propio de la expresión de agravios, con que se motiva la apelación, sobre los errores de juzgamiento, no habrá por consentimiento, apertura funcional de la alzada acerca de la nulidad de la sentencia"(MORELLO, Augusto M. PASSI LANZA, Miguel Angel, SOSA, Gualberto y BERIZONCE, Roberto: "Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación", Bs. As. -Abeledo-Perrot-, La Plata -Lib. Edit. Platense-, 1969, tomo III, pág. 410). Por otra parte, no se advierte la existencia de defectos de sentencia que ameriten un pronunciamiento de oficio, por lo que no cabe su consideración. **A LA MISMA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. LUZ GABRIELA MASFERRER DIJO:** Que adhiero al voto que antecede.

A LA SEGUNDA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CAMARA DRA. ROSANA E. MAGAN DIJO: I-Antecedentes: En estos obrados se presenta la Dra. Alejandra I. Espíndola, por derecho propio y en representación del Sr. Pedro Agustín Sarli Perizzotti, y promueve demanda tendiente al cobro de la suma de \$ 17.600,00 en concepto de capital, intereses, gastos y costas, contra el CONSORCIO 2 DE ABRIL B, TORRES E1 y E2. A tales fines expresa que fue elegida en asamblea extraordinaria del 08/10/2010 como administradora del Consorcio 2 Abril B, con un sueldo mensual de \$ 1.000,00; siendo reelegida en asamblea ordinaria el 11/10/2011 y nuevamente reelegida en asamblea ordinaria el 26/10/2012; siendo removida, sin causa justificada, en asamblea ordinaria de fecha 26/12/2012, mediante acta notarial N°121. Además indica que en asamblea los consorcistas decidieron realizar una auditoria contable, encargada al contador Pedro Agustín Sarli Perizzotti, la que fue presentada en la asamblea ordinaria el 31/05/2012, y con el fin de evitar mayores problemas económicos se lo designó contador del consorcio, con una retribución

mensual de \$ 600,00. Asimismo señala que en ejercicio de sus funciones puso en blanco a los encargados, pago en tiempo y forma los aportes, celebro acuerdos en demandas del consorcio, y que su remoción es totalmente incoherente, ya que siempre tanto la administradora como el contador, Sr. Perizzotti, han actuado conforme a derecho y cumpliendo con la normativa consorcial. En consecuencia, por todo lo relatado peticiona se ejecute el mandato concedido oportunamente por el Consorcio 2 de Abril B, debiendo abonársele a su parte y al contador las sumas reclamadas, más los intereses, costos y costas del proceso. Posteriormente a fs. 152/156 se presentan los representantes del Consorcio 2 de Abril B, por medio de apoderado, contestan demanda y oponen falta de legitimación activa respecto del Sr. Pedro Agustín Sarli Perizzotti; y asimismo impugnan los rubros reclamados y la prueba documental. Respecto de la falta de legitimación activa del Sr. Sarli Perizzotti dicen que de la lectura del reglamento de copropiedad no surge que se haya previsto ni autorizado la contratación de los servicios de un contador público, y que en el caso de que se lo haya contratado, dicha contratación corre por cuenta de la Dra. Alejandra I. Espíndola; que por ello, el Sr. Sarli Perizzotti es un tercero ajeno a la relación de mandato entre el Consorcio 2 de Abril B y la administradora. Dicen asimismo que al no haber sido designado administrador del consorcio en forma conjunta con la Dra. Espíndola, carece de legitimación para demandar conjuntamente con ésta. En cuanto a la contestación de la demanda, previa negativa general de los hechos, dicen que, es cierto que se la designó a la Dra. Espíndola como administradora conforme el reglamento de copropiedad en asamblea de consorcistas; asimismo dicen que no entienden cual es el reclamo, si es laboral o si lo reclamado obedece a una locación de servicios, ya que si se trata del segundo supuesto el contrato es renovable por el término que acuerden las partes mediante expreso acuerdo, por lo que no puede obligarlos a seguir con un servicio. Que en virtud de ello, impugnan los montos reclamados como incumplimiento de promesa de renovación, ya que el mandato, como la misma actora lo dice, puede ser revocado cuando el mandante así lo desee, no produciendo efectos a posteriori de su revocación. Impugnan prueba documental por ser copias simples y además manifiestan que gran parte de la documental acompañada corresponde a actos en los que intervino la Escribana Hilda María Celia Demonte de Perez, titular del Registro N° 464 de la Localidad de Santa Rosa, quien se halla suspendida en ejercicio de su registro por la autoridad de control, atento a las incontables irregularidades cometidas, siendo objeto de cuestionamientos en cuanto a su validez y eficacia los actos en los que intervino en sendas causas penales. Finalmente ofrece pruebas que hacen a su derecho, piden que se rechace la acción incoada con costas. II- La sentencia: La a quo funda el rechazo de la demanda en la circunstancia que la prueba traída a autos es insuficiente al tratarse de certificaciones de fotocopias que no deben ser consideradas como instrumentos públicos, tal como los describe el art. 979 del Código Civil; salvo las correspondientes al ? Primer Testimonio de Acta de Constatación de Convocatoria a Asamblea Ordinaria del Consorcio 2 de Abril B Torres I y II? , Escritura N° 102 que hace plena fe, en los términos del precitado artículo. Así y respecto de las restantes, en cuanto a su eficacia probatoria, establece que no dejan de ser uno de los tantos medios de prueba de los que pueden valerse las partes con el valor de un ?indicio? mas de los hechos alegados, y que debe ser tomado como un principio de prueba por escrito, pero que no gozan de las prerrogativas de los arts. 993 a 995 del Código Civil, debiendo en consecuencia, ser corroborados con otros medios de prueba. Por ello y teniendo en cuenta que los actores no han producido prueba alguna tendiente a corroborar la prueba indiciaria, limitándose a la presentación de prueba documental, rechaza la acción como ya se reseñara. III- Disconforme con lo decidido, la parte actora interpone a fs. 321/324 el recurso de apelación que me ocupa, pudiendo sus agravios resumirse de la siguiente manera: 1) se incurre en un grave y manifiesto error al aplicar el Código Civil derogado; 2) no se emplea la metodología del Código Civil y Comercial en materia de interpretación de reglas, principios, valores y se ignora la legislación vigente, ya que las copias o testimonios pueden extenderse en fotocopias; 3) no se interpreta el art. 310 del CCC que incorpora las actas notariales, las que además no han sido impugnadas u objetadas por la parte contraria; 4) no es cierto que no se haya producido prueba respaldatoria de la acción, pues las copias certificadas de actas notariales y actas asamblearias son instrumentos públicos y prueba directa y no indiciaria como se considera; y 4) no se aplica el criterio de la Corte Suprema de Justicia de la Nación acerca de la carga dinámica de la prueba o no se analiza la situación de las partes y la dificultad de obtener los originales de la documental. IV- En primer lugar, es dable señalar que nuestro más alto Tribunal ha decidido 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 para decidir el caso (CSJN, Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc.). Con tal alcance e ingresando al tratamiento de los agravios planteados, advierto que el recurrente parte de la incorrecta idea de pretender la aplicación del nuevo Código Civil y Comercial, siendo ello improcedente. En tal sentido comparto las apreciaciones brindadas al efecto en el fallo de la instancia anterior, realizadas de acuerdo a las disposiciones del art. 7 de dicho cuerpo legal, que prevé que la nueva ley rige para los hechos que están en curso de desarrollo y no para las consecuencias de los hechos pasados, que quedaron sujetos a la ley anterior, como el caso que me ocupa. La doctrina y la jurisprudencia están de acuerdo en decidir que las formas instrumentales de los actos son regidos por la ley del día en que han sido otorgados. Es el momento que las partes contratantes deben saber en qué forma es necesario otorgar los escritos destinados a constatar sus convenciones, así como el alcance de ejercicio de las mismas y su

prueba. No habría ninguna seguridad en las relaciones civiles, si el legislador pudiera prescribir formalidades nuevas o regulación nueva, que las partes no pueden conocer cuando han hecho sus convenciones. Por ello es la ley vigente al tiempo de la realización de la alegada contratación o prestación de los servicios que generan el reclamo la que se debe aplicar para resolver la contienda, porque mal puede fallarse un hecho en función de normas que no estaban vigentes al momento de su acaecimiento. Eso es una inadmisibles aplicación retroactiva del nuevo Código a hechos cumplidos y situaciones jurídicas consolidadas al amparo de la ley anterior. Corresponde además resaltar que lo que se busca a través de este pleito no es la constitución de nuevos derechos, sino la declaración de la existencia de anteriores, los que deben ser juzgados al amparo de la normativa por entonces vigente, por lo que no cabe otra interpretación y aplicación de la ley que la realizada en la sentencia en apelada. V- Por otra parte el nuevo Código Civil y Comercial en la materia controvertida, contempla un sistema de similar bajo el título ? Eficacia Probatoria? , en su artículo 296, en el que se refiere al tema de valor probatorio del instrumento público en general; y no difiere de la regulación que al respecto tenía el Código de Vélez; los cambios, en la materia cuestionada, solo se refieren a algunas expresiones omitidas y otras alteradas, no variando la regulación en lo sustancial, por lo que los agravios expresados al respecto son infundados e improcedentes. El legislador ha establecido en este artículo 296 del CCCN, tal como lo hacía Vélez en los arts. 993, 994 y 995 del código derogado, una perfecta tabulación, grados de certeza, o presunción de verdad, a cada parte del contenido documental. Los artículos 993 y 994 del viejo código están ahora contenidos en el inciso a) del 298 CCCN; y el 995 se encuentra en su inciso b. En definitiva, más allá de la diferente metodología, sin dudas los principios valorativos siguen siendo los mismos, por lo que no inclusive desde el punto de vista práctico, no habría inconveniente alguno en seguir aplicando la doctrina ya generada en torno a los viejos artículos. VI- Dicho esto, en lo que hace a supuesto error en el tratamiento de cuestiones esenciales, no se constata que se haya incurrido en tal deficiencia al decidir, por el contrario la valoración de la prueba es acertada, así como la declaración de insuficiencia de la adjuntada a autos por el actor. En tal sentido se sostiene al recurrir que el actual art. 310 del CCC incorpora las actas notariales y asambleas como instrumentos públicos, lo cual es cierto por cuanto la norma incluye por primera vez en la legislación de fondo un concepto de acta notarial; pero a continuación regula en el art. 311 los requisitos de estas actas notariales y su eficacia probatoria en el nombrado art. 296, así como prevé que su prueba es la que corresponde a todo instrumento público; siendo las simples fotocopias no idóneas para acreditarlas. Además, cuando como en el presente caso en el que se ha impugnado expresamente la prueba documental (contestación de demanda de fs. 153/156, en específico punto 8 de fs. 155 vta.), la carga probatoria recae sobre la accionante, quien debe acreditar los presupuestos de admisibilidad de su pretensión. Y la parte actora, no ha sido exitosa en la faena procesal de aportar los elementos de convicción necesarios para acoger su demanda. En efecto, no se ha demostrado la existencia de la deuda cuyo saldo insoluto se reclama. En suma, la documentación acompañada en fotocopia y que fuera expresamente impugnada y desconocida por el demandado, no tiene el respaldo de sus originales. Estos extremos son constatados al revisar en este acto la documental presentada a fs. 65 de estos obrados, elevada conforme constancias de fs. 335 vta. y que tengo a la vista en este acto, la que consiste en fotocopias certificadas por escribana, pero no teniendo a la vista los originales de las mismas, o sea consisten en una certificación de fotocopias de fotocopias, por lo que la cuestión es clara: no tiene ningún valor. No son, ni siquiera, instrumentos privados pues éstos necesitan la firma (art. 1012 del Código Civil), y las simples fotocopias no la tienen, poseyendo una mera fotografía de una firma. Como enseña Lopez Mesa ? las fotocopias simples no constituyen instrumentos privados susceptibles de adquirir valor probatorio? (Código Civil Anotado, pág. 687, ? Abeledo-Perrot? , Bs. As., 2011). Es doctrina pacífica que ? ... las fotocopias no tienen otro valor que el de una simple copia sin eficacia jurídica. No tienen el carácter de una prueba documental... ? (Ackerman y otros, Diccionario Jurídico, T. I, pag. 618, ? Rubinzal-Culzoni? , Santa Fé, 2012). En efecto, el instrumento privado debe tener, para ser tal, como mínimo una firma. Y una fotocopia no tiene firmas; sólo tiene fotografías de firmas. De ahí que sea nulo su valor probatorio (Conf. Suprema Corte de Bs.As., 27-V-80, D.G.B.A., 119-483 en Repertorio La Ley, T. XL, pág.1984; Colombo, Código de Procedimiento Civil Comentado, T.I, pág.397, Bs.As., 1965; Fenochietto, Código Procesal Civil Comentado, pág.343, Bs.As., 2000; Falcón, Código Procesal Civil Comentado, T.I, pág.562 y 563, Bs.As. 1998). Las fotocopias están desprovistas de valor jurídico y cuando se trata de un acto autentico cuyo original debe permanecer en el protocolo del notario que lo ha instrumentado y del cual debe expedir las copias que la ley autoriza, el aporte de una fotocopia de ese acto por la parte que actora es insuficiente; por lo que en el caso debió munirse de suficientes copias con los recaudos legales y no de sus fotocopias, como ocurriera. Las fotocopias extraídas de otras fotocopias, aunque autenticadas, no pueden tener un valor probatorio mayor, ya que solo certifican la existencia de las primeras fotocopias, pero no que correspondan a originales como se pretende. No son medios de convicción que puedan tener la virtualidad de hacer constar o demostrar los hechos que con las mismas se pretendan hacer valer ante la jurisdicción, en cuanto su estado desprovisto de autenticación impide su valoración probatoria. VII- Con respecto a los cuestionamientos sobre la carga de la prueba en autos, es oportuno recordar que la regla general en materia probatoria, indica que la carga de la prueba incumbe al que afirma los hechos, no al que los niega, como fuera establecido en la instancia de origen. Es decir,

se pone a cargo del litigante el riesgo de obtener una decisión desfavorable para el supuesto de adoptar una actitud omisiva, pues quien no prueba los hechos que alega puede perder el pleito. El desplazamiento de la carga probatoria hacia quien está en mejores condiciones de probar se halla prevista en el tercer párrafo del art. 377 del CPCC y hoy tiene consagración legislativa en el nuevo Código Civil y Comercial (art. 1735), así como desde hace ya largo tiempo el aval de Corte Suprema de Justicia de la Nación, al decidir que las reglas atinentes a la carga de la prueba deben ser apreciadas en función de la índole y características del asunto sometido a la decisión del órgano jurisdiccional, principio éste que se encuentra en relación con la necesidad de dar primacía -por sobre la interpretación de normas procesales- a la verdad jurídica objetiva, de modo que su esclarecimiento no se vea perturbado por un excesivo rigor formal. No obstante ello, esta teoría no desconoce las reglas clásicas de la carga de la prueba, sino que trata de complementarla o perfeccionarla, flexibilizando su aplicación en todos aquellos supuestos en que quien debía probar según la regla tradicional se veía imposibilitado de hacerlo por motivos completamente ajenos a su voluntad (Conf. PEYRANO, Jorge W. Cargas probatorias dinámicas. Rubinzal - Culzoni Editores, Buenos Aires, Argentina, 2004, pp. 60); extremos que no se configuran en autos, donde no se verifica ni por la situación de las partes, ni por la naturaleza del conflicto, que la actora se hallara en una situación de dificultad probatoria, por el contrario se advierte que contaba con los medios de individualización de la documental para lograr su eficaz producción; por lo que el agravio con tal fundamento es improcedente. El criterio de excepción es adoptado en fallos relevantes de la Corte Suprema de la Nación en los que se utilizó la teoría de la carga dinámica de la prueba para dar respuesta a casos caracterizados por una dificultad probatoria y ausencia de igualdad entre las partes respecto del acceso a la información (CSJN, Fallos, 324:2689, sent. del 4-IX-2001 in re ? Plá, Silvio Roberto y otros c/Clínica Bazterrica S.A. y otros? . CSJN, Fallos: 320:2715, sent. del 10-XII-1997 in re ? Pinheiro, Ana María y otro c/Instituto de Servicios Sociales para el Personal Ferroviario? ; entre otros); pero de manera alguna estos decisorios pueden ser invocados como antecedentes, como pretende la recurrente, para justificar su omisión. VIII- Por todo lo expuesto propicio el rechazo del recurso de apelación y nulidad interpuesto a fs. 321/324 por la parte actora, manteniendo firme la Sentencia N° 43 de fs. 303/308 de estos obrados, con costas por su orden en razón de que la contraparte no ha formalizado oposición. A LA MISMA CUESTION LA SRA. JUEZ DE CÁMARA DRA. LUZ GABRIELA MASFERRER DIJO: Que adhiero al voto que antecede.- Con lo que terminó el Acuerdo, pasado y firmado ante mí, Secretario, que doy fe. Fdo: Dra. ROSANA E. MAGAN. y Dra. LUZ GABRIELA MASFERRER - Ante mí. Dr. LISANDRO BARRIOS MARASCO -Secretario-. CONCUERDA: fielmente con sus originales obrantes en el Protocolo de Sentencias de ésta Sala II de la Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial y del corriente año. CORRIENTES, 08 de mayo de 2018. Dr. LISANDRO BARRIOS MARASCO Pro Secretario - Sala II Cám. Apel. Civil y Comercial Corrientes NRO. 29 SENTENCIA CORRIENTES, 08 de Mayo de 2018. Por los fundamentos que instruye el Acuerdo que antecede, FALLO: 1) RECHAZAR recurso de apelación y nulidad interpuesto a fs. 321/324 por la parte actora, manteniendo firme la Sentencia N° 43 de fs. 303/308 de estos obrados, con costas por su orden. 2) Insértese, regístrese, notifíquese y consentida que fuere, devuélvase a origen.- Dra. LUZ GABRIELA MASFERRER Juez - Sala II Cám. de Apel. Civil y Com Corrientes Dra. ROSANA E. MAGAN Juez - Sala II Cám. Apel. Civil y Comercial Corrientes Dr. LISANDRO BARRIOS MARASCO Pro Secretario - Sala II Cám. Apel. Civil y Comercial Corrientes

030084E