

## Demanda De Consignacion Pago Tardio Nulidad De Asamblea Expulsion

### JURISPRUDENCIA

### Demanda de consignación. Pago tardío. Nulidad de asamblea.

Expulsión Se deja sin efecto lo resuelto en Asamblea respecto de la expulsión de la accionante, sin que implique declarar su nulidad. Se confirma la admisión de la demanda de consignación. En la Ciudad de Azul, a los 14 días del mes de Septiembre de 2017 reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelaciones Departamental -Sala I- Doctores Lucrecia Inés Comparato y Esteban Louge Emiliozzi, encontrándose vacante la restante vocalía, para dictar sentencia en los autos caratulados: "MEACA NORMA NOEMI C/ CONSORCIO BARRIO PARQUE MIRAGE S/NULIDAD ACTO JURIDICO ", (Causa N° 1-62086-2017) y "KOPP MARIA EUGENIA Y OTROS C/ CONSORCIO BARRIO PARQUE MIRAGE S/ CONSIGNACIÓN DE SUMAS DE DINERO, ALQ., ARRENDAM.", (Causa N° 1-62085-2017), se procede a votar las cuestiones que seguidamente se enunciarán en el orden establecido en el sorteo oportunamente realizado (arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C.), a saber: Doctores COMPARATO-LOUGE EMILIOZZI.- Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes: -CUESTIONES- 1ra.-¿Es justa la sentencia apelada de fs.336/349 del expte. 62.085, y de fs. 287/300 del expte. 62.086? 2da.-¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? -VOTACION- A LA PRIMERA CUESTION: la Señora Juez Doctora COMPARATO dijo: I) Que, para una mejor interpretación se analizarán los autos individualmente. Causa N° 62.085: a) La presente demanda de pago por consignación contra la Asociación Civil Consorcio Barrio Parque Mirage fue promovida por los señores Norma Noemi Meaca, María Eugenia y Nicolás Luciano Kopp, en carácter de herederos de Pedro Antonio Kopp, solicitando se declare válido y jurídicamente eficaz y liberatorio, el pago realizado mediante depósito judicial de las sumas de dinero que constituyen el objeto de la prestación. Aclaran que el depósito inicial es de Pesos setecientos cincuenta (\$ 750.-), correspondiente a las cuotas sociales que la demandada se ha negado a recibir y a las que deberán adicionarse las que corresponda satisfacer durante la sustanciación del juicio. Que, no existe retardo imputable por tratarse de obligación no sometida a plazo cierto y determinado y porque no ha mediado interpelación formal de parte de la asociación demandada. Refieren en su escrito inicial de fs. 75/85 que el 20 de julio de 2013 al salir adjudicados en el Plan Procrear, comenzaron los trámites para poder llevar a cabo la escrituración del lote ubicado entre las calles José María de los Reyes y Jujuy de la ciudad de Tandil, parcela N° 7 identificado catastralmente como Circunscripción I-Sección E-Chacra 147-Manzana 147 AM-Partida 69852-Matricula 46162, en condición de herederos (cónyuge supérstite e hijos de Pedro Antonio Kopp). El causante había sido adjudicatario de dicho lote. Que, a tal efecto se comunicaron con el Presidente del Consorcio Sr. Juan Tibani quien les manifestó que había ocurrido un problema sobre el lote, situación resultante de quienes procedieron como invasores sin autorización, construyendo sobre el fundo lindante que no les pertenece. Que, el precio de compra fue pagado en su totalidad, no existiendo obligaciones ni deberes de conductas incumplidos que puedan ser invocados por la demandada para resistir o impedir la escrituración. Señalan que, sobre el lote en cuestión los propietarios del lote lindante señor Carlos Peirone y Rosario Sarmiento construyeron 31,54mts. Cuadrados invadiendo sin derecho e ilegítimamente una porción del lote que les corresponde como sucesores. Ante ello, y convocados a una reunión concurrió la coactora Sra. Ma. Eugenia Kopp a quien le ofrecieron reparar el daño causado, confeccionando planos nuevos y cediendo parte del terreno lindante. Esta propuesta no fue aceptada, decidiendo realizar una demanda de reivindicación de la porción del terreno invadido. En la mediación obligatoria el Sr. Tibani refirió que los podían expulsar del terreno por no tener pagas las cuotas sociales de los últimos meses.- Al respecto indican los actores que en ocasión de querer abonar las mismas para iniciar el trámite de escrituración, el Sr. Tibani les manifestó que no aceptaba el pago, hasta tanto se resolvieran las cuestiones que se estaban tratando en la instancia de mediación, negándose a recibir el pago. Consideran que no resulta posible justificar jurídicamente este condicionamiento, dado que se trata de escenarios jurídicos independientes, regidos por normas diferentes, no existiendo impedimento legal alguno para que sean tratadas y resueltas por separado. Que, asimismo la coactora Meaca concurrió a la escribanía Cifuentes con el propósito de iniciar los trámites de escrituración para lo cual se necesita la autorización del consorcio. Esta autorización fue denegada alegándose incumplimiento de pago de las cuotas sociales. Al comunicarse de la escribanía con el Sr. Tibani, éste les manifestó que no se autorizaba a escriturar por la falta de pago de cuotas sociales y porque se encontraba pendiente una audiencia de mediación, por lo que debía estarse al resultado de la misma. Entienden que el resultado de la audiencia de mediación no condiciona en modo alguno el pago y percepción de las cuotas sociales. La obligación de pagar las cuotas sociales tiene sustento en el estatuto, mientras que la invasión del terreno por el propietario del fundo lindante constituye un proceder ilícito que genera obligaciones regidas por el Código Civil y respecto de las cuales la asociación no tiene injerencia. Continúan explicando que el 17 de junio de 2014 María Eugenia Kopp se constituyó

con el escribano Osa, en las oficinas donde se recibe el pago de las cuotas sociales del ?Barrio Mirage? siendo atendidos por el tesorero, Sr. Hugo Carlos Hernandez el cual manifestó que no iba a recibir el pago por orden del Dr. Roberto Pey y que estaba todo en manos de la asamblea. Destacan que, conforme los términos del Estatuto Social, para que la Comisión Directiva resuelva o adopte medidas, debe iniciarse un sumario al deudor, cosa que en el caso que nos ocupa sucedió con posterioridad a querer abonar las cuotas el día 17 de junio, negándose lisa y llanamente a recibir el pago, ello los obliga a recurrir a la variante del pago por consignación. Adjuntan a la presente copias de los recibos de pago de los años anteriores para demostrar el modo habitual y continuo con el que se abonaron durante todos estos años las cuotas sociales. Y, a fin de que no se cuestione el depósito, adicionaron conforme tasa pasiva, el interés que las cuotas debidas pudieran haber generado, con lo cual el pago es completo, íntegro y suficientemente denotativo de una inequívoca y legítima voluntad. Para finalizar manifiestan que la actitud de la demandada al negarse a recibir el pago de las cuotas, constituye un ejercicio abusivo del derecho, frente a quien ha adquirido un lote y abonado la totalidad del precio. Que, la expulsión los colocaría en la irrisoria situación de no poder acceder a la titularidad de dominio sobre el mismo. Que, tal conducta es reprochable al infringir los principios de buena fe y lealtad contractual. Que, en otro orden de ideas, la invasión y construcción del propietario del fundo lindante, resulta una controversia que debe ser definida en su beneficio pues nada justifica ni legitima la conducta del invasor. A todo evento, consideran se deberá indemnizar los perjuicios ocasionados, pues el terreno que heredaron sufre una merma en la superficie en la proporción en que la invasión y construcción ilegítimas han tenido lugar. Ofrece prueba, funda en derecho. b) A fs. 86 la Sra. Juez de la instancia de origen dio al trámite las normas del proceso sumario. A fs. 98/103 los actores amplían el objeto de la demanda y denuncian hechos nuevos, tratándose de una acumulación de pretensiones por inserción, previa a la traba de la Litis, resultando en consecuencia que se proponen en forma principal para su tratamiento y estimación en la sentencia sobre el mérito. Refieren que, con posterioridad a la presentación de la demanda, la Comisión Directiva resolvió la expulsión de éstos y la pérdida de la condición de asociados, siendo notificados con fecha 15 de julio de 2014 al recibir la Carta documento N° 1702620-5, por la que tenían 15 días a partir del 16 de julio para poder apelar a la Asamblea. Que, el 29 de julio del mismo año la coactora María Eugenia Kopp se constituyó en la oficina del Consorcio Barrio Parque Mirage para hacer efectivo el derecho de defensa presentando en tiempo y forma la apelación correspondiente. Indican que en esa oportunidad se encontró con un cartel que decía: ?Cerrado desde el día 19 de julio hasta el día 05 de Agosto por balance?. Que, ante este hecho, se entrevistó la Sra. Kopp con el Sr. Omar López quien resulta ser el propietario del local y ante su presencia dejó por debajo de la puerta el escrito de apelación a dicha resolución, la cual fue remitida también por Carta Documento N° 442535532 con fecha 25 de julio de 2014. Consideran clara y ostensible la mala fe de la demandada, demostrando por segunda vez su conducta el obrar malicioso, ya que nunca les comunicaron de la reunión supuestamente realizada el 2 de mayo de 2014 donde se decidió la expulsión de los actores de la asociación por una deuda de \$300 en concepto de cuotas sociales. Que, la demandada tenía obligación de informarles de dicha reunión pues debió asegurar el derecho de defensa. Aseveran que la conducta de la demandada se exhibe como un claro ejemplo de ejercicio ilegítimo, arbitrario y abusivo de la facultad disciplinaria del Consorcio, ya que siempre existió de parte de los actores la intención y voluntad de pagar las cuotas sociales y poder lograr la escrituración del lote, cuyo precio de compra se encuentra cancelado totalmente. Solicitan la nulidad de la resolución adoptada con fecha 10 de julio de 2014 pues resulta cercenado el derecho de defensa. Ofrecen prueba. A fs. 222/225vta. se presenta el accionado a contestar la demanda, negando todos y cada uno de los dichos de la actora en lo que no coincidan con el responde solicitando el rechazo de la demanda con imposición de costos y costas. Ofrece prueba. A fs. 234 se abre la causa a prueba por el término de 30 días. Se acompaña en distintas oportunidades comprobantes de pagos de nuevas cuotas sociales mediante depósito judicial en autos. c) Una vez producida la prueba la Sra. Juez de Primera Instancia resolvió en sentencia única a fs. 336/349 hacer lugar a la demanda de CONSIGNACIÓN promovida por MARIA EUGENIA KOPP, NICOLAS LUCIANO KOPP y NORMA NOEMI MEACA contra ASOCIACION CIVIL CONSORCIO BARRIO PARQUE MIRAGE; hacer lugar además, a la acción de nulidad de asamblea promovida por NORMA NOEMI MEACA, contra ASOCIACION CIVIL BARRIO PARQUE MIRAGE, en lo que respecta a la sanción de expulsión adoptada respecto de la actora, imponiendo las costas de ambas acciones a la demandada vencida, regulando los honorarios correspondientes.- Dicha sentencia fue recurrida por la demandada y concedido el recurso en forma libre. Respecto de los agravios vertidos serán merituados oportunamente. Causa N° 62086: a) La presente acción por nulidad de acto jurídico es incoada por la Sra. Norma Noemí Meaca contra la Asociación Civil Consorcio Barrio Parque Mirage, por corresponderle la calidad de persona jurídica en cuyo seno se produjo la decisión asamblearia que impugna y cuya nulidad absoluta pretende se declare. Que, en dicha Asamblea realizada por la demandada el día 27 de septiembre de 2014 se adoptó la decisión de expulsarla de dicha Asociación. Considera que dicha medida es arbitraria y fue lograda mediante infracción de las más elementales normas que consagran el derecho de defensa, la garantía del debido proceso y el derecho de propiedad, sin que se haya oído a la parte actora y sin haberle dado la oportunidad de hacer valer sus derechos y poder explicar las motivaciones

que la sustentan. Explica de igual manera que en la causa reseñada precedentemente los datos relativos a la asociación, la relación con las obligaciones de los asociados, así como el conflicto con el asociado propietario lindero y las conductas que impidieron el cumplimiento del pago de las cuotas sociales. Fundamenta la nulidad del acto jurídico de igual modo que lo hiciera en la demanda de la causa acumulada. Ofrece prueba. A fs. 76 impone el Juez de grado al trámite las normas del proceso ordinario.

b) A fs. 96/102vta. se presenta la Asociación demandada a contestar la acción, solicitando se rechace la misma con expresa imposición de costas y costos del proceso a la parte actora. De la misma manera que lo hiciera en la causa 62085 expone los fundamentos por los cuales no debe darse curso a la presente acción. Ofrece prueba. A fs. 112 se abre la causa a prueba por el término de 30 días, produciéndose la que consta en el certificado obrante a fs. 283/283 vta.- A fs. 287/300 se dicta sentencia única conforme se señalara en la causa antes citada.- A fs. 301 interpone recurso de apelación la demandada, siendo concedido a fs. 302.- Elevados los autos a éste Tribunal a fs. 324 se llama a expresar agravios en relación a sendas causas.- A fs. 327/332 presenta sus agravios la demandada, los que son contestados a fs. 334/338.- II) Que tal como surge de autos la Sra. Jueza de la instancia de origen hizo lugar a la demanda de consignación, como así también a la acción de nulidad de asamblea.- Respecto de ambas cuestiones se agravia la asociación demandada.- En virtud de un mejor orden procesal y por entender que aquello que se decida respecto de la acción de consignación tendrá injerencia respecto de la acción de nulidad, comenzaré tratando los agravios referidos a la consignación.- En lo medular la Sra. Jueza de la instancia de origen resuelve: ?Ahora bien, el demandado reconoció expresamente que la actora concurrió a su sede en más de una oportunidad, incluso con anterioridad a formular su descargo en el sumario que se le hubo instruido con motivo del incumplimiento de algunas cuotas sociales -en cuya oportunidad insistió también con su voluntad cancelatoria-, pero justificó su negativa en recibirlo en la sola circunstancia de encontrarse en curso la instrucción sumarial prevista estatutariamente por hallarse la actora en mora, sin manifestar objeción alguna con respecto a las sumas que la actora intentaba abonar es decir, sin oponer reparos que tuvieran que ver con la identidad (pago en pesos de la mensualidad) o integridad (monto) del pago.- Cabe recordar que la mora del deudor no impide la procedencia de la consignación. En efecto, si el pago directo no pudo tener lugar por alguna de las hipótesis contempladas en el art. 757 del Código Civil, le cabe al deudor la posibilidad de consignar judicialmente la íntegra prestación que tiene a su cargo a los fines de su liberación, que no puede ser impedida arbitrariamente por el accipiens. En estos casos, el deudor debe purgar su mora antes de consignar, mediante el ofrecimiento de un pago íntegro que satisfaga todos los efectos derivados de la situación de mora existente -si los hubiere-, los que, en el caso de autos, no habiéndose establecido intereses o penalidad por el atraso, ni habiéndolos reclamado el demandado al contestar la demanda, no tenía otra obligación que abonar los montos correspondientes a las cuotas adeudadas, cosa que efectivizó mediante los depósitos obrantes a fs. 89, 235/238, 288/292 y 325, que ascienden a la suma total de \$ 2.050.- (cfme. SCBA LP C 103110 S 02/03/2011 "Vanzini, Luis Alberto y otro c/José y Ramón Marzol S.R.L. s/Pago por consignación").- Y ello lo es sin perjuicio de lo regulado por la Asociación respecto al atraso del pago de las cuotas. Es de señalar que el Estatuto Social no determina el monto de las cuotas sociales, intereses en caso de mora, ni procedimiento alguno para su fijación o el destino específico de las sumas percibidas por tal concepto. Al respecto, el Artículo Séptimo del Estatuto Social sólo establece que los asociados perderán el carácter de tal por causa de renuncia o expulsión, siendo motivo de la expulsión el incumplimiento de las normas estatutarias y reglamentos internos, hacer daño voluntario a la Asociación, provocar desórdenes en su seno y observar una conducta notoriamente perjudicial a los intereses sociales o dejar de abonar dos mensualidades seguidas o tres alternadas de la cuota social (el resaltado me pertenece). En cualquiera de los casos la Comisión Directiva debe nombrar un sumariante que recoja en un expediente especial la denuncia concreta contra el asociado en cuestión, recabe informes e incorpore toda la prueba que se presente, como así también corra traslado al socio imputado de la denuncia para que ejerza el derecho constitucional de su defensa, a cuyo fin debe intimar al imputado en forma fehaciente a comparecer a una reunión con una anticipación mínima de diez días corridos, conteniendo una enunciación del hecho punible y la norma presumiblemente violada, así como la invitación a realizar descargos, ofrecer prueba y alegar sobre la producida para, una vez finalizada la reunión con el imputado y concluido el sumario, resolver al respecto. Sin embargo, la manera irregular en que la demandada procedió al verificar el incumplimiento que habría dar lugar a la sanción, sumado a la negativa injustificada a recibir el pago, tornan procedente la acción intentada.- Al par de reiterar que la sola situación de mora del deudor no enerva la procedencia de la consignación intentada, surge evidente que los pasos establecidos en el Estatuto para la instrucción del sumario aludido que debían ser respetados so riesgo de vulnerar el derecho de defensa del asociado, no fueron cumplidos y la sanción fue adoptada abusivamente en perjuicio de los actores. Como se anticipara, se encuentra expresamente reconocido por la demandada que una de las coactoras -reconocida su situación de mora- concurrió con fecha 16/6/14 a la sede de la Asociación a intentar pagar las mensualidades adeudadas, posibilidad que le fue negada. Mediante el acta notarial de fs. 2 se encuentra acreditado que al día siguiente -17 de junio de 2014-, concurrió la coactora María Eugenia Kopp nuevamente a fin de intentar abonar en cuya ocasión el Tesorero de la demandada le manifestó que "...por orden del Dr. Pey no pueden recibir pago

alguno, hasta tanto dicho tema no sea tratado por la asamblea..." (sic), quien también reconoció en esa oportunidad que no se le envió a la actora notificación alguna "...ya que ellos tratan de buscar primero otro tipo de solución y que eso es uno de los temas que se tratarán en la próxima asamblea..." (sic), lo que torna evidente el total apartamiento de las normas internas cuya aplicación estricta invoca la demandada para justificar su negativa a recibir el pago y la sanción adoptada en consecuencia.- Pero no concluye ahí el proceder antijurídico de la Asociación accionada; en contradicción con lo aseverado por el propio Tesorero de la institución en la Acta Notarial referida, con fecha 23/6/14 le remiten a la actora la CD del Correo Andreani 1702579-6 comunicándole recién entonces que por reunión de Comisión Directiva de fecha 23/5/14 se había designado al firmante de la misiva, Sr. Omar Ricardo Casas, sumariante ante la denuncia por parte del Consorcio de su mora en el pago de las mensualidades, intimándole a formular descargo. El expediente especial a que hace alusión el Estatuto societario, que tenía obligación de formar la Comisión Directiva para recoger la prueba a que hubiere lugar, está constituido únicamente por la pieza acompañada en la contestación de la demanda a fs. 198 de la que se desprende que la actora no tuvo posibilidad alguna de evitar la sanción de expulsión que a postre decidió la demanda, toda vez que lo único allí asentado es el motivo argumentado por el cual la actora incurrió en atraso en el pago de las cuotas, sin expedirse acerca de su reiterada intención de cancelarlas según allí también se asentó en flagrante contradicción de lo expuesto por el Sr. Tesorero al momento de labrarse el Acta Notarial, cuando expresara ante el Notario que a la actora no se le cursó intimación alguna "porque siempre se buscaba otra solución..." (sic); para luego notificarle lacónicamente mediante la CD del Correo Andreani 1702620-5 de fecha 14/7/14 su expulsión y el plazo para apelar ante la Asamblea Ordinaria: es evidente que la institución de antemano no había previsto otra alternativa para el atraso de la actora que su expulsión directa a cuyo fin, intentaron -defectuosamente- y ex post facto, cumplir con la normativa estatutaria para otorgar a la decisión apariencia de legitimidad, lo que también se deduce de las respuestas evasivas brindadas por los testigos Juan Bautista Tibani (fs. 276), Presidente de la demandada, quien al ser preguntado para que responda si sabía cómo pagaba la actora las mensualidades en años anteriores, refirió no recordar y por Hugo Carlos Hernández (fs. 277/278) Tesorero de la institución quien, no obstante referir que en otras ocasiones la actora se había atrasado en los pagos, pero "venía y regularizaba" (sic), respecto a los períodos impagos que derivaron en la sanción que motiva los presentes manifestó que "...se presentaron y no sé qué pasó las causas no las tengo en claro, no pagaron..." y al ser preguntado por las "otras soluciones" que, como ya se dijo, mencionara en oportunidad de labrarse el acta notarial de fs. 2, en la que se encontraba presente y a las que -según sus propios dichos- acudía la Comisión Directiva para evitar el sumario, respondió "no me acuerdo de otras soluciones" (sic); por lo que la demanda intentada habrá de prosperar en todas sus partes.- Al fundar el recurso interpuesto, la asociación demandada expresa que el pago por consignación no es procedente.- Señala, tal como quedó plasmado en la sentencia, que la actora se encontraba en mora cuanto intentó realizar los pagos ante la asociación, que en todas las oportunidades que intentó abonar el rechazo de la asociación resultaba legítimo toda vez que se encontraba vencido el pago de mas de dos períodos consecutivos de la cuota social.- Que así las cosas el pago no cumple con los requisitos del art. 758 del CC y por tal razón la demanda debió ser rechazada.- Que en ningún momento la asociación actuó arbitrariamente sino que se ajustó a lo que dice la ley y el Estatuto.- Que el inicio del sumario por falta de cumplimiento respecto de las cuotas societarias no cambia la esencia del litigio, esto es si la consignación reunía los recaudos de ley para tener fuerza de pago.- Sin perjuicio de ello señala que antes de intentar el pago en mora la asociación ya había decidido iniciar el sumario.- Sabido es que el pago por consignación, es un medio de extinción de las obligaciones, que se efectúa con intervención judicial para posibilitar la liberación del deudor, cuando el acreedor no quiera o no pueda recibirlo. La consignación no tendrá fuerza de pago, sino concurriendo en cuanto a las personas, objeto, modo y tiempo, todos requisitos sin los cuales el pago no puede ser válido. No concurriendo estos requisitos, el acreedor no está obligado a aceptar el ofrecimiento. Y así, como principio, para que la consignación opere la liberación del deudor debe haber sido hecha en tiempo oportuno, o sea, no debe ser prematura ni tardía. Por otra parte, hace a la eficacia del pago por consignación, la concurrencia de los principios de integridad e identidad: el demandado no está obligado a recibir el pago de algo distinto a lo debido, ni de algo incompleto. Faltando los aludidos principios de identidad e integridad, esto es, la correspondencia entre lo debido y lo ofrecido, se impone el rechazo de la consignación (arts. 756, 757 inc. 1, 758 y cctes. CC).- Como lo vengo diciendo la consignación solo será válida cuando se verifique respetando todos los principios del pago (art. 769 CC), entre tales principios y en lo que aquí interesa se encuentra el de puntualidad (conf. Wayar ?El Pago por Consignación y la Mora del Acreedor?, pág. 187).- Cuando se afirma que el pago debe ser puntual se quiere significar que debe ser ejecutado en la oportunidad designada por la voluntad de las partes o por la ley, ni antes ni después.- En el sub lite lo cuestionado precisamente se refiere a la puntualidad del pago, es así que la demandada alega que los actores se encontraban en mora al momento de ofrecer el pago extrajudicialmente y luego mediante depósito judicial conforme lo estatuido en el Título Segundo, cláusula 7ma. del Acta Constitutiva y Estatuto de Simple Asociación Civil ?Consorcio Barrio Parque Mirage?, que tal normativa dispone que los socios perderán el carácter de tal por: c) Dejar de abonar dos mensualidades seguidas o tres alternadas de la cuota social?, asimismo en la cláusula 8va. Se dispone: ?Son obligaciones de los

asociados: ...B) Abonar mensualmente las cuotas sociales?.- Es lo cierto que ha quedado acreditado que los actores realizaron un pago en Diciembre del año 2013 abarcativo de las cuotas sociales del mes de Abril a Diciembre 2013 inclusive (fs. 38 de la causa 62.085).- Y luego recién en el mes de mayo (ya transcurridos los vencimientos de más de dos cuotas consecutivas) intentaron saldar las cuotas sociales correspondientes a los meses de Enero a Mayo, en tal oportunidad no se les aceptó el pago en virtud de haberse resuelto por Asamblea iniciar sumario administrativo por incumplimiento del pago de las cuotas sociales (todo ello se encuentra probado y aceptado por las partes).- Ahora bien, tal como lo señala la Sra. Juez Aquo, en diversas oportunidades los actores pagaban varias cuotas juntas ya vencidas, en varias de tales ocasiones inclusive más de dos cuotas consecutivas, así surge del recibo de fs. 38 antes mencionado en el que consta que abonaron las cuotas de Abril a Diciembre de 2013 en el Mes de Diciembre, del mismo modo surge del recibo de fs. 34 en el que se constata el pago de las cuotas correspondiente a los meses de Diciembre de 2011, Enero, Febrero y Marzo de 2012 todas juntas en el mes de Marzo mencionado.- De la pericia contable surge tal conducta en forma repetida (más allá de las que se señalan en los recibos adjuntos) esto es que se realizaban pagos de tres o más cuotas juntas ya vencidos los plazos mensuales, a modo de ejemplo he de mencionar conforme surge de fojas 310/311 vta. de la causa 62.085: Mayo-Junio y Julio de 1998 se abonó en el mes de Julio, Enero Febrero y Marzo de 1999 en el mes de Marzo, Enero a Junio de 2000 en el mes de Junio; Agosto a Noviembre de 2000 en el Mes de Diciembre; Diciembre del año 2000 a Mayo de 2001 en Junio del mismo año.- Respecto de la metodología de pago de los actores, el Contador de la Asociación al prestar testimonio responde a la pregunta de ¿si sabe o le consta como la parte actora pagó en años anteriores, Responde: No me acuerdo? (dable es aclarar que resulta ser el contador desde la fundación de la asociación (fs. 276/276 vta.).- A fs. 277/278 vta. de los autos a los que vengo haciendo referencia presta testimonio el Tesorero de la Asociación demandada Sr. Hugo Carlos Hernandez, transcribo en lo pertinente su declaración: ¿A LA SEPTIMA: Para que diga el testigo si sabe y le consta, si la parte actora se atrasó en el pago de las cuotas. Responde. si se atrasó en el pago de las cuotas.-A LA OCTAVA: Para que diga el testigo si sabe y le consta, si sabe si hubo reclamos respecto a dichos atrasos y en su caso quien los hizo. Responde: en varias oportunidades se le notificaba de la deuda, por escrito, por nota o por carta documento, los reclamos los hacia la administración (el destacado me pertenece).-No recuerda cuantas notas o cartas documentos le mandaron.-A LA NOVENA: Para que diga el testigo si sabe y le consta, si la parte actora quedó adeudando cuotas sociales en los últimos años. Responde. si, por la contabilidad lo se, las últimas de Noviembre o Diciembre del año pasado.-Anteriores ha tenido periodos pero venía y regularizaba.-A LA DECIMO: Para que diga, si sabe si alguien le formuló reclamos a la parte actora para que abonara esas últimas cuotas.-Responde: ante la mora que tuvo fue citada por el sumariante y los íntimo a que vinieran porque tenían esa mora en el pago.-Y se presentaron y no se qué pasó las causas no tengo en claro, no pagaron.-DECIMO PRIMERA: Para que diga si sabe quién decidió y porque la instrucción de un sumario a la actora. Responde: la Comisión Directiva, decide instruir un sumariante, que convoca a la partes por la mora y despues la Comision Directiva ante lo expuesto por el sumariante decide la baja del socio que es ratificada por la Asamblea.-En este caso la Asamblea le da de baja.-DECIMO SEGUNDA: Para que diga el testigo si sabe si en algún momento un Escribano se presento ante Usted junto con la parte actora manifestando que querían pagar la deuda de cuotas sociales.-Responde. si, no se le cobró la cuota porque ya estaba iniciado el sumario. Se presento el escribano con la hija de la Sra. Meaca.A LA DECIMO TERCERA: Para que diga el testigo si sabe, si en alguna otra oportunidad el Consorcio obró de forma similar respecto a asociados que adeudaban cuotas. Responde si. Siempre lo que esta prescripto en el estatuto: dos cuotas consecutivas o tres alternadas, eso da lugar a que se le inicie el sumario.- De lo expuesto resulta claro que los actores (antes el causante) luego de abonado la totalidad del valor del terreno, las cuotas sociales y administrativas las cancelaba mensualmente o en diversas oportunidades reunía más de dos cuotas consecutivas y las abonaba todas juntas ya vencidos los plazos mensuales.- De los testimonios traídos por la misma demandada surge del Contador que no recuerda la metodología de los pagos en relación a los actores, y el tesorero confirma que en diversas oportunidades realizaban los pagos fuera de término, más en todas las ocasiones se los instaba a pagar por distintos medios de notificación (menciona inclusive cartas documento).- Esto es claramente que en ninguna oportunidad se procedió directamente a la iniciación del sumario y posterior expulsión sin aceptar los pagos de las mensualidades atrasadas.- Así las cosas se advierte que en todos los casos se los invitaba a cancelar la deuda o en su caso se aceptaba el pago de varias cuotas juntas, y en ésta última oportunidad sin intimación ni pedido previo se ordenó el sumario y la expulsión por mora, sin aceptar durante el período del sumario y posterior expulsión el pago ofrecido por los actores tal como lo venían haciendo hasta dicha oportunidad.- Es claro que la demandada se comportó de un modo diferente, alterando sus propios actos, de ese modo su actuación no fue de buena fe.- Es que si en diversas oportunidades los actores se atrasaban en el pago y luego se los instaba a cumplir haciéndolo éstos tardíamente pero siendo aceptado por la demandada, no puede luego cambiar su proceder y sin aviso ni intimación proceder sin mas a no aceptar los pagos y como consecuencia lógica conforme lo estatuído proceder a su expulsión.- La buena fe prohíbe y sanciona la conducta contradictoria de una de las partes cuenta ello pueda perjudicar o agravar la situación de la otra. Asimismo exige un comportamiento coherente.

Cuando uno de los sujetos de la relación de obligación ha suscitado en el otro una fundada confianza en la realización de una determinada conducta futura, según el sentido objetivamente deducido de la conducta anterior, no debe defraudar la confianza suscitada y es inadmisibles toda actuación incompatible con lo esperado por la otra parte todo ello conforme lo señala Wayar en su obra "Tratado de la Mora" pág. 275.- En la misma obra señalada Wayar, en conceptos que comparto, dice: "Si un acreedor ha creado con sus actos una expectativa fundada y seria de que concederá a su deudor un plazo de gracia, una vez vencido el término originariamente estipulado, contraviene las reglas de la buena fe (art. 1198) si pretende percibir su crédito íntegro el mismo día del vencimiento?.- La buena fe regula el ejercicio de los derechos subjetivos patrimoniales. Implica una limitación en el ejercicio de tales derechos.- El principio de la buena fe, como criterio de conducta, permite valorar por entero el quehacer de acreedor y deudor, es decir, hace posible la apreciación del comportamiento de las partes considerándolo en su totalidad, como actitud de cooperación que es debida por cada parte a la otra.- Por tal, resultando que la asociación en otras oportunidades no procedió inmediatamente ante la mora o el retraso en el pago de dos cuotas consecutivas o más a iniciar el sumario con la consecuente decisión de expulsión, sino que ante la voluntad de pago los aceptaba, no resulta procedente cambiar dicha conducta sin antes haber puesto en conocimiento de ello al deudor, quien actuó conforme lo venía haciendo y era aceptado por su acreedor (la demandada), ello no implica que en lo sucesivo la demandada ponga en conocimiento a los actores que no aceptará más pagos encontrándose vencidos los plazos previstos en la normativa estatutaria que los rige, más ello no justifica la conducta sorpresiva que generaron los presentes actuados.- Así las cosas el ofrecimiento de pago realizado en las oportunidades que se señalan en autos resultaban válidas conforme la conducta típica de las partes y al no ser aceptadas por la asociación demandada, la vía para desobligarse claramente resultó la consignación.- Así el principio de puntualidad en el pago cuestionado por la demandada se encontraba ampliado por su propia conducta.- En virtud de lo expuesto estimo ha de rechazarse los agravios vertidos en tal cuestión (arts. 757 inc. 1º, 758, 1198 y ctes. CC).- III) A fin de abordar los agravios relativos a la declaración de nulidad de la asamblea, he de decir citando lo resuelto por esta Alzada en otras oportunidades que el Tribunal de Alzada no se encuentra obligado a seguir el razonamiento del recurrente, como así tampoco se encuentra obligada a confirmar la sentencia y desestimar el recurso interpuesto por los mismos fundamentos tenidos en cuenta en la sentencia cuestionada.- Claramente ha sido expuesta dicha cuestión por mi estimado colega Dr. Esteban Louge Emiliozzi conforme seguidamente se transcribe: "Sobre este tema me he referido en causa nº 58.316 "Mespolet" del 10 de diciembre de 2013. Allí señalé: "Sobre el particular, la doctrina y la jurisprudencia tienen dicho que "...el tribunal (en referencia a la Alzada) no está cercado en su razonamiento por la argumentación del recurrente; debe ceñirse a los puntos objetados, oportunamente planteados, pero girando alrededor de ellos tiene amplias facultades, iguales a las que sobre la materia tenía el juez de primer grado" (Azpelicueta, Juan José y Tessone, Alberto "La Alzada. Poderes y Deberes", pág. 189, y jurisprudencia allí citada; esta Cámara, Sala II, causas nº 49.720 y 51.123, "Sabella", del 06.06.06. y 28.06.07., respectivamente; esta Sala, causas nº 53.113, "Marrese", del 05.08.09.; nº 54.756, "Municipalidad de Rauch", del 05.05.11.; nº 56.038, "Maistruarena" del 06.03.12.; nº 56575, "Ebarlin", del 30.08.12., entre otras). Prosiguen diciendo estos autores que "...no es necesario que coincida el razonamiento de la Alzada con el volcado por la parte en el recurso. Eso sí, se insiste, para no trasponer la valla infranqueable que supone el ejercicio de la congruencia, las nuevas razones que oficiosamente aporte el tribunal no deben desembocar en una transformación o modificación de los elementos de la pretensión u oposición". En la misma orientación, ha dicho nuestro Superior Tribunal que "El hecho de que la Cámara desestime el recurso interpuesto (...) utilizando argumentos diversos a los señalados por el juez de primera instancia, no implicó vulneración de la regla estatuida en el art. 272 del Código Procesal Civil y Comercial. En efecto, rechazar la apelación (...) por fundamentos distintos a los tenidos en cuenta por el peticionante (luego apelante) (...) y por el magistrado de origen al resolver dicho escrito, importó por parte de la Alzada anticipar la recomposición positiva de la litis, tarea que debe emprender al tratar los recursos que se someten a su conocimiento. Es decir, que lo que el a quo hizo fue saltar el paso del iudicium rescindens. Si bien es de buena técnica revisar la corrección de lo decidido por el judicante de primera instancia, para recién después fallar positivamente y sin reenvío sobre la procedencia del planteo articulado, lo cierto es que resolver apartándose de tal pauta de estilo no ha importado en este caso vulneración del postulado de congruencia. Como es sabido, tal último principio tiene raigambre constitucional en tanto se encuentra íntimamente vinculado con la garantía de defensa en juicio (doct. arts. 163 inc. 6 y 272, C.P.C.C.; 18, Const. nac.; 8, Conv. Americana de Derechos Humanos). En este orden de ideas, no advierto que, al resolver del modo en que lo hizo, el a quo haya violentado dicha premisa fundamental del proceso. No debe confundirse esta situación con la que se presentaría si el tribunal de Alzada revoca lo decidido en la instancia anterior apartándose de los agravios deducidos ante sus estrados, caso en el cual se estaría infringiendo la regla que limita la competencia del sentenciante a los capítulos planteados en el recurso y que hubieran sido llevados oportunamente ante el juez de origen (art. 272, C.P.C.C.). En el sub discussio, la modalidad sentencial del a quo (...) partió de considerar que, más allá de la fundamentación utilizada por el juez de origen y del acierto que pueda tener la crítica del apelante, el embate no podía prosperar toda vez que lo pretendido por el peticionante ante la instancia de origen debía de todos modos ser

desestimado.? (C. 88.683, ?Monterisi?, del 12.12.2007, primer voto del Dr. Hitters).- Asimismo en dichos autos advertí que ?No paso por alto que, como se desprende de la propia transcripción que antecede, es de mejor técnica revisar previamente la corrección de lo decidido. Sin embargo, entiendo que dadas las especiales circunstancias de esta causa ello importaría un dispendio jurisdiccional innecesario que haría aún más extenso este voto, siendo que -conforme lo anticipé- advierto que existe un primer elemento que desplaza claramente los razonamientos de primera instancia, sobre los que naturalmente se estructuran los agravios.? (ésta Sala causa n° 60.863 ?Mazzone...? del 19.04.2016).- Aclarado ello, entiendo que, al hacerse lugar al pago por consignación la exclusión de Norma Noemí Meaca votada en la Asamblea queda sin sustento y por tal no requiere ser analizada la nulidad de la misma en cuanto a la formalidades cuestionadas por la actora.- Es que la expulsión fue dispuesta con fundamento en la mora conforme lo normado en el artículo 7mo. del Estatuto, purgada la misma queda sin sostén lo decidido en la Asamblea, máxime que conforme lo normado por el art. 759 del CC la consignación hecha por depósito judicial, surte los efectos del pago, desde el día de la sentencia que lo declara legal (conf. Bueres-Highton ?Código Civil-comentado?, T° 2-B, pág. 135, ésta Cámara Sala II causa n° 46.638 ?Banco de la Provincia de Buenos Aires...? del 8.06.04).- Así las cosas entiendo no resulta conducente analizar si la Asamblea resulta nula o no sino, simplemente corresponde dejar sin efecto lo allí decidido en lo que aquí atañe como una consecuencia normal y natural ante la procedencia del pago por consignación (art. 163 inc. 6 cpcc).- En cuanto a las costas considero deberán mantenerse conforme lo impusiera la instancia de origen toda vez que, más allá de resolver por otros fundamentos es lo cierto que el fin último de la actora ?dejar sin efecto la expulsión? es lo que finalmente se resuelve, habiendo sido la conducta de la demandada la que generó el inicio de las actuaciones (art. 68 cpcc).- ASI LO VOTO.- El Señor Juez Doctor LOUGE EMILIOZZI, adhirió por los mismos fundamentos al voto precedente.- A LA SEGUNDA CUESTION: La señora Juez Doctora COMPARATO dijo: Atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, propongo al acuerdo: 1) Desestimar los recursos interpuestos por la demandada mediante escrito electrónico proveído a fs. 350 de la causa 62.085 y recurso interpuesto a fs. 301 de la causa 62086; 2) Dejar sin efecto lo resuelto en la Asamblea del día 27 de Septiembre de 2014 respecto de la expulsión de la Sra. Meaca, sin que implique declarar la nulidad de dicha Asamblea, modificándose en tal cuestión lo resuelto en la sentencia en crisis; 3) Con costas de Alzada a la apelante perdidosa (art. 68 del C.P.C.C.). La regulación de honorarios se verá reflejada en la parte resolutive Así lo voto.- El Señor Juez Doctor LOUGE EMILIOZZI, adhirió por los mismos fundamentos al voto precedente.- Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente -SENTENCIA - POR LO EXPUESTO, demás fundamentos del acuerdo y lo prescripto por los arts. 266 y 267 del CPCC, se RESUELVE: 1) Desestimar los recursos interpuestos por la demandada mediante escrito electrónico proveído a fs. 350 de la causa 62.085 y recurso interpuesto a fs. 301 de la causa 62086; 2) Dejar sin efecto lo resuelto en la Asamblea del día 27 de Septiembre de 2014 respecto de la expulsión de la Sra. Meaca, sin que implique declarar la nulidad de dicha Asamblea, modificándose en tal cuestión lo resuelto en la sentencia en crisis; 3) Con costas de Alzada a la apelante perdidosa (art. 68 del C.P.C.C.). 4) En atención a la cuantía del asunto, valor y mérito de los trabajos realizados en autos y de acuerdo a lo normado por el art. 31 de la Ley 8904, corresponde regular los honorarios de alzada de la siguiente manera: por la acción de consignación: a las Dras. SILVIA ADRIANA RUNO y VALERIA MARINA GRASSI, en la suma de PESOS DOSCIENTOS CUATRO a cada una (\$ 204 a c/u), al Dr. ROBERTO JESUS PEY, en la suma de PESOS DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES (\$ 283.-); por la acción de nulidad: a las Dras. SILVIA ADRIANA RUNO y VALERIA MARINA GRASSI, en la suma de PESOS UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO a cada una (\$ 1.535 a c/u), al Dr. ROBERTO JESUS PEY, en la suma de PESOS DOS MIL CIENTO CINCUENTA (\$ 2.150.-); todos más la adición de Ley (Arts. 12 y 14 Leyes 8455 y 10268 e I.V.A. en caso de profesionales inscriptos. En cuanto a la regulación de los honorarios practicadas, las notificaciones del caso deberán ser efectuadas en Primera Instancia, en su caso con la transcripción prevista por el art. 54 de la Ley 8904. Notifíquese por Secretaría y devuélvase.-

023705E