

## Ejecucion De Expensas Administrador De Consorcio Nombramiento Del Administrador Planteo De Nulidad Via Y Forma Correspondiente

### JURISPRUDENCIA

### Ejecución de expensas. Administrador de consorcio. Nombramiento

del administrador. Planteo de nulidad. Vía y forma correspondiente Se confirma la resolución apelada, en tanto se decidió que el letrado apelante no ejercía efectivamente la calidad de administrador que invocó con respecto al consorcio de copropietarios ni planteó oportunamente la invalidez o improcedencia de la asamblea que designó un nuevo administrador, quien -en cambio- sí justificó su nombramiento en el cargo con los instrumentos pertinentes. Es que en la vida del consorcio, en principio, rige lo decidido en la asamblea y, para apartarse de ella, se debe procurar -por la vía correspondiente- la invalidez de lo decidido.

Buenos Aires, 17 de septiembre de 2017. Y VISTOS: Y CONSIDERANDO: I. Por resolución de fs.550, el Sr. Juez ?a quo?, al ameritar que del acta de asamblea que acompaña el Dr. G. B. no reúne las mayorías necesarias para tener por acreditada la vigencia del mandato que aquél pretende hacer valer, hace efectivo el apercibimiento que le fuera prevenido a fs.544 y tiene por Administrador del Consorcio de Copropietarios accionante al peticionario presentado a fs.533. Disconforme con ello, el letrado G. B., interpone recurso de reposición y apelación en subsidio, por los agravios que esgrime a fs.551/553. Desestimado el primero de los recursos a fs.555, en el mismo acto se concede la apelación subsidiaria, cuyos fundamentos no merecieron réplica de parte de los restantes interesados. II. En cuanto concierne a la cuestión traída a conocimiento, referida a la administración del Consorcio actor, bien vale señalar en primer término, que todo lo relacionado con el nombramiento de administrador, su validez o no, su legalidad o ilegalidad de la asamblea que lo designa, su legitimidad o impugnación, la nulidad o invalidez de ella o de alguno de los temas tratados, no pueden discutirse en el limitado marco de cognición del juicio ejecutivo. No obstante, a tenor del alcance del pronunciamiento en crisis, debe abordarse un primer análisis de la cuestión, dadas las limitaciones propias de este trámite y sin desmedro de lo que pudiere resolverse en definitiva sobre el asunto, de ocurrirse por la vía y forma pertinente, a tal efecto. Es menester apuntar, entonces, que en el ?sub examine?, a fs.533 se presentó don Hernán David Donaldson manifestando que, de acuerdo a la documentación que acompaña, mediante la asamblea celebrada ante escribano público el 11 de abril de 2016, se revocó por unanimidad el mandato de la ?Administración Mazzucco & Asociados? y se lo designó como administrador del consorcio (ver ptos.e y g., respectivamente). También justificó que, en orden a lo decidido en la asamblea llevada a cabo el 7 de diciembre de 2016, se ratificó su mandato de conformidad con lo establecido por la ley 941/2002 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Aquél acompañó, además, copia certificada del acta de la asamblea celebrada el 20 de abril de 2017, ante escribano público en la que se le renovó su mandato por el término de un año, es decir hasta el 20 de abril de 2018. Es del caso recordar que el artículo 13 de la ley 941 de la Ciudad de Buenos Aires, según el agregado introducido por la ley 3254, dispone que el administrador, salvo disposición en contrario establecida en el Reglamento de Copropiedad y Administración de cada consorcio, tendrá un plazo de hasta un (1) año para el ejercicio de su función, pudiendo ser renovado por la asamblea ordinaria o extraordinaria, con la mayoría estipulada en dicho Reglamento o en su defecto por los dos tercios de los/as propietarios/as presentes, con mínimo quórum. Puede ser removido antes del vencimiento del plazo de mandato con la mayoría prevista a tal efecto en el Reglamento de Copropiedad. El término de un año regirá a partir de la aprobación de esta ley. A su vez, el artículo 2066 del Código Civil y Comercial establece sobre la materia que: ?...El administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. La primera asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero. Los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la asamblea, sin que ello importe la reforma del reglamento de propiedad horizontal. Pueden ser removidos sin expresión de causa?. Como puede verse de acuerdo a la normativa referida en los párrafos precedentes, más allá del plazo de duración de la designación de un administrador, éste puede ser removido de su cargo. Por su parte, el apelante, al promover las presentes actuaciones acompañó una copia simple de la protocolización de una asamblea del 2 de enero de 2004 de la que surge su carácter, a ese entonces, de administrador del consorcio de que se trata. Luego, ante la presentación de quien alega ser el nuevo administrador del consorcio, aduna a fs.546/547 copia simple de un acta de asamblea con la que pretende hacer valer una designación como Administrador por tiempo indeterminado, la que, en principio, resulta a los términos del reglamento de copropiedad que en copia se presentó a fs.4/16 y a la normativa vigente. Se advierte, entonces, que el letrado apelante, no acredita la vigencia de su designación, junto con la Dra. Mazzucco, como coadministradores del consorcio de copropietarios Tacuarí ... de esta ciudad, pues no ha justificado, prima facie, la invalidez o improcedencia de la asamblea de copropietarios del 20 de abril de 2017, de donde surge la designación como administrador del Sr. Donaldson. Nótese

que ni siquiera denuncia ante el juez de grado o en sus agravios, el haber promovido acción de nulidad de la asamblea, ni la redargución de falsedad de los instrumentos que en copia certificada presentó el Sr. Donalson. Es que en la vida del consorcio, en principio, rige lo decidido en la asamblea y para apartarse de ella se debe procurar, por la vía correspondiente, la invalidez de lo decidido. Hemos, pues, de desatender las quejas que el apelante levanta contra el pronunciamiento de fs.550, pues el Sr. Donalson acompañó los instrumentos que justifican su nombramiento en el cargo, lo que es suficiente para acreditar su personería (conf. Gabas, Alberto A. ?Juicio de Ejecución de Expensas Comunes?, Ed. Astrea, pág.202/203); sin que se verifique en el ?sub lite? que se haya declarado la invalidez de las asambleas referidas. Ello, dentro del acotado marco de este juicio ejecutivo cuyo objeto se circunscribe al cobro de las expensas y donde no puede debatirse con la amplitud necesaria la validez de la designación en virtud de la cual se presentó en nuevo administrador. III. Sin desmedro de lo considerado, hemos de destacar que en la medida que la resolución cuestionada sólo decide que el apelante no ha demostrado ejercer, efectivamente, la calidad de administrador que invocó con respecto al Consorcio de Copropietarios de la calle Tacuarí ..., en principio, ello no impide que se provea a la cuestión que promovió a fs.479 el recurrente, mandando a que, de insistirse con tal reclamo, ocurra por la vía pertinente, en ejercicio del cobro de los honorarios que alega convenidos con el Consorcio. Incluso ante los reparos que genera la posibilidad de que se configure una prohibida representación simultánea o sucesiva de intereses opuestos en caso de mantenerse como Administrador del Consorcio el letrado apelante (vide art.19 ley 23.187; art.19, inc.ºg?, del Código de Ética aprobado por el Colegio Público de Abogados de la Capital Federal; y art.271, Código Penal), en el supuesto de autos no puede perderse de vista el derecho que le asiste a aquél a perseguir el cobro de la remuneración que alega haber acordado con el Consorcio; y, claro, está, la existencia de honorarios devengados a su favor, por la actuación profesional cumplida en el presente proceso, en ejercicio de la representación del Consorcio, hasta la presentación del nuevo administrador. En mérito a lo considerado, el Tribunal RESUELVE: 1) Confirmar la resolución apelada, en tanto decide que el letrado apelante no ejerce, efectivamente, la calidad de administrador que invocó con respecto al Consorcio de Copropietarios de la calle Tacuarí ..., de esta ciudad, al tiempo de formularse la incidencia. Con costas dealzada en el orden causado, en razón de no haberse suscitado controversia (arts.68 y 69, Cód. Procesal). Regístrese. Comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N°15/13, art.4º) y devuélvase a la instancia de grado. Fecha de firma: 17/09/2018 Firmado por: VERON BEATRIZ ALICIA, JUEZ DE CAMARA Firmado por: DEL ROSARIO MATTERA MARTA Firmado por: BARBIERI PATRICIA, JUEZ DE CAMARA Correlaciones: Consorcio de Propietarios Gascón .../.../.../... c/Spina, Liliana Beatriz s/ejecución de expensas - Cám. Nac. Civ. Sala H - 28/09/2018 - Cita digital IUSJU032060E 034479E