

Ejecucion De Expensas Excepcion De Pago Recibo De Pago Anticipado

DOMINGO, 10 DE ENERO DE 2021

JURISPRUDENCIA

Ejecución de expensas. Excepción de pago. Recibo de pago anticipado Se rechaza el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia que hizo lugar parcialmente a la demanda por ejecución de expensas. En Mendoza, a los Veintisiete días del mes de Abril de Dos Mil Diecisiete, reunidos en la Sala de Acuerdo, los Sres. Jueces de esta Excma. Tercera Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, trajeron a deliberar para resolver en definitiva los autos N° 250.476/52.174 caratulados ?CONSORCIO DE PROP. DEL EDIF. TORRE DE LAS AMERICAS C/ GUERRA DE OLLER NORA OLGA Y OTS. P/ EJECUCIÓN TÍPICA?, originarios del Quinto Juzgado en lo Civil, Comercial y Minas, de la Primera Circunscripción Judicial, venidos a esta instancia en virtud del recurso de apelación interpuesto a fs. 206 en contra de la sentencia de fs. 201 y ss. Llegados los autos al Tribunal, se ordenó expresar agravios al apelante a fs. 216, quedando los autos en estado de resolver a fs. 238. Practicado el sorteo de ley a fs. 239, quedó establecido el siguiente orden de estudio: Dres. COLOTTO, MASTRASCUSA, MÁRQUEZ LAMENÁ. En cumplimiento de lo dispuesto por los arts. 160 de la Constitución Provincial y 141 del C.P.C., se plantearon las siguientes cuestiones a resolver. PRIMERA CUESTION: ¿Es justa la sentencia apelada? SEGUNDA CUESTION: Costas. SOBRE LA PRIMERA CUESTIÓN EL DR. GUSTAVO COLOTTO DIJO: I.- Que a fs. 201 el Tribunal de origen resuelve hacer lugar parcialmente a la demandada instada por Consorcio de Propietarios del Edificio Torre de las Américas contra Nora Guerra de Oller y Antonio Mario Oller y en consecuencia condenarlos a abonar en el plazo de DIEZ DÍAS de firme y ejecutoriada la misma, la suma de Pesos Nueve Mil Seiscientos Noventa y Siete (\$ 9.697,00) discriminados de la siguiente manera: en concepto de expensas comunes (\$ 4.225,00) correspondiente al saldo del mes de Julio de 2.012 hasta Abril de 2.013, y expensas extraordinarias (\$ 5.472,00) devengadas a partir del 31 de Octubre de 2.013, con más los intereses devengados conforme lo establecido en el a Título VII artículo Quince del Reglamento de Copropiedad, desde que las mismas son adeudadas y hasta su efectivo pago. II.- La demandada interpone a fs. 206 recurso de apelación en contra de la sentencia de fs. 201 y ss., en cuanto rechaza las excepciones esgrimidas por su parte y hace lugar a la ejecución impetrada, expresando agravios a fs. 217 de la siguiente manera: a) Son infundadas las intenciones de querer cobrar las expensas, en atención a que fueron canceladas según recibo oficial acompañado a fs. 130 de autos. Este recibo deja demostrado el pago de expensas realizado por la demandada por los períodos noviembre de 2010 a abril de 2013. A fs. 145 la actora reconoce la validez del recibo de pago acompañado. Por ello es que lo sentenciado por el juez de primera instancia, excede lo petitionado por las partes, extendiendo su actividad y resolviendo sobre temas no expuestos a su decisión. b) En la sentencia de autos, la sentenciante toma con respecto a las expensas comunes el importe ?efectivamente? pagado y lo descuenta de un importe actualizado. Esta actualización surge de la actualización anual que por el art. 14 del Reglamento de Copropiedad habilitaría a la asamblea a realizarlo. La asamblea no ejerció esa facultad en su momento, o en los años siguientes al pago efectivo o al momento de la rendición de cuentas por finalización de la administración del Sr. Mario Oller. El ejercicio administrativo del Sr. Oller se aprobó sin objeciones, lo cual demuestra que la asamblea no tenía la intención de actualizar los montos en cuestión. En razón de ello, se pregunta cuál es el fundamento que autorizaría a la administración a reclamar el pago de expensas ya canceladas a sus mandantes. c) La actualización sentenciada no solo va en contra de las decisiones de la Asamblea del Consorcio, sino que además pretende hacer valer un derecho que no se ejerció en su momento, según los procedimientos establecidos por el reglamento. En razón de la inacción desplegada por ésta en su momento, los actores pretenden que ?judicialmente? se les reconozca una actualización, y se carga a sus mandantes con la obligación de pagar, siendo que ellos cumplieron. Los actores buscan en el órgano jurisdiccional el aval para ejercer un derecho que no se ejerció en tiempo y forma, reclamando a sus mandantes el pago de expensas ya pagadas. El sentenciante se hace eco de este pedido, avalando una inacción manifiesta. d) Con relación a las expensas extraordinarias, la notificación que establece el art. 48 del Reglamento, una vez aprobadas las mismas, no fue realizada en forma correcta, dejando en estado de indefensión a sus mandantes para poder observar los montos y la forma de pago. Lo cual hace que su exigencia sea improcedente. III.- A fs. 221 el consorcio apelado contesta los agravios formulados solicitando el rechazo del recurso por los argumentos que desarrolla, que doy por reproducidos en mérito a la brevedad. IV.- Entrando en el análisis del recurso traído a examen, considero necesario efectuar las siguientes precisiones. La doctrina especializada en materia de propiedad horizontal ha afirmado, en criterio que comparto, que ?la realidad funcional, negocial y económica del consorcio y su administrador, genera para el último: 1) una mayor capacitación para el desempeño de su función; 2) mejor y más profundo conocimiento de las reglas y normativas de diversas áreas propias de su actuación (contable, administrativa, tribu-taria, etcétera), y 3) la imperiosa necesidad de

recurrir al asesoramiento e integración de su actuación con profesionales de otras actividades afines (contadores, abogados, escribanos, técnicos en computación, ingenieros, etcétera)? (COSTANTINO, Juan A., La propiedad horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, 1ª edición, Buenos Aires, Hammurabi, 2015, pág. 200). También se ha dicho que sobre el administrador de un consorcio pesa un especial deber de obrar con prudencia y conocimiento, porque se trata de un profesional que ofrece sus servicios y porque lo hace en interés ajeno (Ibídem, pág. 201). Es aplicable entonces al administrador del consorcio, en función del derecho que rige el caso de marras (art. 7 del CCyC), el artículo 902 del Código Civil derogado, que dispone: 'Cuanto mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor será la obligación que resulte de las consecuencias posibles de los hechos', norma actualmente contenida en el art. 1725 del CCyC. Adviértase que el recibo de fs. 130, en que los demandados fundamentan su excepción de pago, aparece firmado por el Sr. ANTONIO MARIO OLLER -parte aquí accionada- en su carácter de administrador del consorcio. Como tal, y en función de lo expuesto, el mismo debía conocer que el pago instrumentado, por su carácter de anticipado, podía generar una diferencia en virtud de la eventual variación que sufrieran, y que luego efectivamente sufrieron, las expensas comunes, máxime en un contexto inflacionario como el que atraviesa nuestro país desde hace unos años. De hecho, no se trata de que la juez de primera instancia haya decidido actualizar por sí misma el monto de las expensas y de esa manera desestimar el carácter de pago total del recibo documentado, sino que esos aumentos surgen de las actas de asambleas acompañadas con la demanda (véase fs.8 y ss.) y no desconocidas por la contraria. Por lo tanto, y respecto del primer agravio expuesto, referido a una supuesta actualización judicial del monto de las expensas, habiendo ejercido el Sr. OLLER el cargo de administrador al momento de ser efectuado el pago anticipado al que refiere, no podía desconocer que el mismo importaba un riesgo y que como bien señala la magistrada de primera instancia su monto podía resultar inferior al efectivamente debido por efecto de los aumentos que posterior y eventualmente registrarán las expensas comunes. Es correcto entonces el procedimiento instrumentado por la resolución apelada en el sentido de deducir del valor reclamado en la demanda el importe nominal del pago acreditado por el apelante. En cuanto al segundo agravio vertido por la recurrente, referido a la falta de notificación de las expensas extraordinarias, el artículo quince del Reglamento de Copropiedad, legible a fs. 95, establece claramente que es obligación de cada consorcista comparecer al domicilio donde se ubique el asiento de la administración del consorcio y tomar conocimiento del importe de las cuotas a su cargo, sean estas mensuales, bimestrales o extraordinarias. La disposición es clara en cuanto a la carga que pesa sobre cada consorcista de notificarse por propia iniciativa de las expensas por él debidas, con lo que la falta de notificación alegada no es un argumento atendible, como bien lo ha considerado la jueza a quo. Por todo lo expuesto estimo que los agravios lucen improcedentes, correspondiendo, si mi voto es compartido, confirmar la resolución apelada en todas sus partes. Así voto. A la misma cuestión, por sus fundamentos, los Dres. Sebastián Márquez Laméná y Graciela Mastrascusa, adhieren al voto que antecede. **SOBRE LA SEGUNDA CUESTION EL DR GUSTAVO COLOTTO DIJO:** Las costas de Alzada deben imponerse a la parte apelante por resultar vencida (Arts. 35 y 36 del C.P.C.). Así voto. A la misma cuestión, por sus fundamentos, los Dres. Sebastián Márquez Laméná y Graciela Mastrascusa, adhieren al voto que antecede. Con lo que terminó el acto, procediéndose a dictar la sentencia que a continuación se inserta: **SENTENCIA:** Mendoza, 27 de abril de 2017. **Y VISTOS:** El acuerdo que antecede, el Tribunal **RESUELVE:** I. Rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 206. II. Imponer las costas al apelante por resultar vencido (art. 36 del C.P.C.). III. Regular los honorarios por los profesionales actuantes en esta instancia de la siguiente manera: al Dr. PABLO FEDERICO CUELLO FERRER en la suma de pesos cuatrocientos sesenta y cinco con 45/100 (\$ 465,45), GERMÁN VERNENGO BELDA en la suma de pesos trescientos veinticinco con 81/100 (\$ 325,81), sin perjuicio de la regulación de honorarios complementarios que corresponda (arts. 2 y 15 Ley 3641).

027391E