

## Transaccion Extrajudicial Adquirentes Por Compensacion Responsabilidad Del Administrador Del Consorcio

### JURISPRUDENCIA

### Transacción extrajudicial. Adquirentes por compensación.

Responsabilidad del administrador del consorcio En el marco de un juicio por cobro de sumas de dinero, se confirma la sentencia recurrida en lo principal que decide, y se la modifica en lo referido a los intereses. En la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República Argentina, a los 19 días del mes de junio de dos mil dieciocho, reunidos en acuerdo los señores jueces de la Sala I de la Cámara Civil para conocer en los recursos interpuestos en los autos "CONSORCIO DE PROPIETARIOS DIRECTORIO .../.../... Y OTRO C/ROSSI, MARCELO JORGE S/COBRO DE SUMAS DE DINERO" respecto de la sentencia corriente a fs. 456/473 el Tribunal estableció la siguiente cuestión a resolver: ¿Se ajusta a derecho la sentencia apelada? Practicado el sorteo resultó que la votación debía hacerse en el orden siguiente: Dres. POSSE SAGUIER, GUIADO y CASTRO. El doctor Posse Saguier dijo: I.- La sentencia de primera instancia rechazó las defensas, excepciones y reconvenición deducida por Marcelo Jorge Rossi y admitió la demanda entablada por el consorcio actor contra él en su carácter de administrador del consorcio actor. En consecuencia lo condenó a abonar la suma de \$82.081, 11 con más intereses y costas del proceso. Contra dicho pronunciamiento se alza el demandado por los fundamentos expuestos a fs. 497/505, cuyo traslado fue contestado a fs. 508/513. II.- El demandado cuestiona la sentencia recurrida por cuanto hace lugar a la demanda haciendo caso omiso al convenio que integra la litis y que fue declarado válido por el juzgador. Entiende que ningún perjuicio sufre el consorcio actor toda vez que conforme surge de dicho acuerdo, del valor de venta del inmueble le corresponde el 50% a los fines de cancelar la deuda de expensas que existe a su favor. Conforme surge de las constancias de autos a fs. 31/41 se presenta el actual administrador y representante legal del Consorcio de Propietarios de la Avda. Directorio .../.../..., quien en nombre y representación de su mandante promueve demanda por cobro de sumas de dinero contra los ex administradores Marcelo Jorge Rossi, Jorge Dionisio Rossi y Adriana Serra de Rossi por su obrar negligente en los autos "Consortio de Propietarios Directorio .../.../... y otro c/Librandi Alberto s/ejecución de expensas" (Expte. n° 78.822/96 que tramitó ante el Juzgado Nacional en lo Civil n° 73), proceso en el que se declaró prescripta la acción ejecutiva por las expensas devengadas en el período comprendido entre junio de 1998 y mayo 2003 (conf. resolución de este Tribunal obrante a fs. 354/357). En virtud del desistimiento formulado por la actora a fs. 168 y fs. 170, la litis quedó trabada únicamente con Marcelo Jorge Rossi quien a su vez reconvino al consorcio por la restitución de una suma de dinero que manifestó haber erogado de fondos propios. Es menester señalar que ante el mismo juzgado tramitó en forma simultánea el proceso "Roldán, José María y otro c/Librandi, Alberto José s/ejecución hipotecaria" (Expte. n° 43.266/97), al que al único efecto de la subasta se acumularon los autos caratulados "Scilingo, Julio César c/Librandi, Alberto José s/ejecución hipotecaria" (Expte. n° 2896/97). Es decir que sobre la UF n° ... del edificio sito en la Avda. Directorio .../.../... de esta Capital pesaban dos hipotecas y además adeudaba las expensas comunes. En ese contexto es que se suscribe el acuerdo obrante a fs. 212/213 de fecha 30 de septiembre de 2003 entre los acreedores hipotecarios y el aquí demandado -en su carácter de administrador del consorcio- en virtud del cual ante el fracaso de la subasta que se llevó a cabo en los autos "Roldán c/Librandi" los acreedores hipotecarios adquirieron el inmueble compensando su crédito con fecha 17 de marzo de 2006 (ver fs. 277/90 de los autos mencionados) y establecieron que al momento de efectuarse la venta privada -lo que a la fecha no ha sucedido-, deducidos los gastos necesarios para perfeccionarla, el saldo resultante se distribuiría entre las partes en las proporciones de sus créditos, esto es a favor de José Roldán y María Marta Padilla el 21.5%, Julio César Scilingo s/sucesión el 28,5% y el Consorcio de Copropietarios Avenida Directorio .../.../... el 50% del valor del inmueble. Con fecha 28 de febrero de 2008 se tuvo por aprobado el remate y toda vez que conforme surge del boleto de compraventa de fs. 277 de la ejecución hipotecaria -U\$S 120.000- el precio del bien subastado era menor a la suma que surge de la liquidación aprobada -U\$S 189.170- se tuvo por compensado el pago del saldo de precio hasta la concurrencia de la suma menor y por adquirentes definitivos a los ejecutantes (conf. fs. 442 de los autos "Roldán c/Librandi" que en fotocopia obra a fs. 401 de las presentes actuaciones). Entrando al análisis del agravio del quejoso en cuanto sostiene que el convenio celebrado con los acreedores hipotecarios era beneficioso para el consorcio y que contemplaba el cobro de las expensas que fueron judicialmente declaradas prescriptas, cabe adelantar que no podrá tener favorable acogida. Cabe recordar que el art. 835 del Código civil establece que "Las transacciones deben interpretarse estrictamente...?", ello impone interpretar restrictivamente -o estrictamente- el contenido de la transacción. Se está ante un problema que atañe a la interpretación de los alcances con que las partes han entendido su objeto. Como se trata de concesiones y renunciaciones recíprocamente acordadas, en caso de duda debe entenderse que los derechos no incluidos en el negocio quedaron fuera de la transacción (conf. BELLUSCIO-ZANNONI, Código Civil y leyes complementarias,

comentado, anotada y concordado, Editorial Astrea 1994, págs. 709 y sgtes). Ahora bien, más allá de que comparto las conclusiones formuladas por el Señor Juez A-quo en cuanto entendió que nos encontramos frente a una transacción extrajudicial que tenía por objeto despejar toda duda y evitar una futura y eventual cuestión litigiosa en orden a los privilegios -teniendo en cuenta que el convenio fue celebrado dos años y medio antes de realizarse la subasta (17/3/06), es decir que a ese momento era incierto si los acreedores hipotecarios habrían de resultar adquirentes por compensación- lo cierto es que frente a la ausencia de toda convención explícita o implícita el demandado debió probar fehacientemente que los períodos objeto de este reclamo estaban comprendidos dentro del mencionado acuerdo. En efecto, conforme surge de la ejecución de expensas, que en este acto se tiene a la vista, hubieron diversas ampliaciones por vencimiento de nuevos períodos siendo la última que impulsó el demandado la correspondiente al período que va desde septiembre de 1997 a mayo de 1998 (fs. 68/69). A fs. 140 obra el auto de subasta de fecha 5 de octubre de 1999 y a partir de allí el expediente fue archivado en varias oportunidades no habiéndose ampliado la demanda hasta la presentación del nuevo administrador a fs. 180. Alega en su defensa el demandado que no le fue posible continuar con el trámite por la falta de colaboración por parte del consorcio al que representaba al no facilitarle el dinero para solventar el pago de la tasa de justicia, aspecto que tampoco fue probado. Tal como lo señala el juzgador en su minucioso y fundado fallo, resulta llamativo que en ninguna de las actas de asambleas donde se trató el tema de la deuda existente en la unidad en cuestión el demandado dejó por escrito el oportuno pedido de fondos y la negativa del consorcio a proporcionarlo. Cuando por esta comprometida su responsabilidad por el eventual incumplimiento del mandato conferido por el consorcio debió obrar con pericia y prudencia, siendo pasible de las consecuencias tal como lo preveen los arts. 902 y 903 del Código Civil. Por otro lado, la Dra. Levaggi -abogada del consorcio- al prestar declaración testimonial manifestó que cuando tuvo conocimiento de la existencia de las ejecuciones hipotecarias que pesaban sobre el inmueble objeto de la presente litis y por lo antieconómico que significaba seguir con la subasta y ampliar los períodos de expensas más los embargos es en ese contexto que suscribieron el acuerdo en cuestión. También manifestó que la deuda de expensas a esa altura era mayor que la deuda del inmueble mismo (conf. fs. 310 vta). Todas estas consideraciones me llevan a la convicción de que el reclamo objeto de estas actuaciones no estaba incluido en el mencionado convenio por lo que tampoco es atendible el agravio del quejoso respecto a que de confirmarse la sentencia recurrida se estaría permitiendo al consorcio la doble percepción de la deuda por un mismo concepto. Y con ello también cae el argumento respecto a que sin daño no hay resarcimiento posible, ello así toda vez que como quedó dicho la deuda en cuestión no estaba contemplada en el antes mencionado acuerdo y al no haber ampliado oportunamente el demandado la ejecución de expensas se declaró prescrita la deuda. III.- Cuestiona el demandado los intereses fijados que el juzgador estableció sobre el capital nominal de las expensas prescriptas (\$82.081,11) un interés punitivo del 36% anual y a la sumatoria de ambos rubros se adicionarán los intereses moratorios desde la fecha que se declaró la prescripción (26/2/09) y hasta el 31/7/15 se liquidarán a la tasa pasiva promedio del B.C.R.A. y a partir del 1/8/15 (entrada en vigencia del CCyC) y hasta el cumplimiento de la sentencia se aplicará la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a 30 días del Banco de la Nación Argentina). En lo atinente a los intereses no puede perderse de vista que nos encontramos ante un reclamo de cobro de sumas de dinero del consorcio actora hacia su ex administrador por incumplimiento del contrato de mandato que los unía, esto es, los daños y perjuicios derivados de aquél, por lo que considero que sólo corresponde fijar intereses moratorios que deberán computarse desde la fecha que se declaró la prescripción (26/2/09) -que es cuando se cristalizó el incumplimiento- y hasta el efectivo pago, la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina, de conformidad a la doctrina plenaria dictada el 20/04/2009 en los autos ?Samudio de Martínez c/ Transportes Doscientos Setenta S.A. s/ daños y perjuicios. Por ello, es que habré de propiciar la revocación de la sentencia en este punto y, en consecuencia, admitir la pretensión con el alcance indicado en los considerandos precedentes. Por todo lo expuesto, si mi voto fuese compartido, propongo confirmar la sentencia recurrida en lo principal que decide y modificarla respecto a los intereses los que habrán de calcularse conforme a lo dispuesto en el pto. III del presente pronunciamiento. Las costas de alzada se imponen al demandado que resulta sustancialmente vencido (arts. 68 y 69 del Código Procesal). Con lo que terminó el acto. Se deja constancia de que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164 2º párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Informática Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N. MARIA LAURA RAGONI SECRETARIA Buenos Aires, 19 de junio de 2018. Por lo que resulta de la votación sobre la que instruye el acuerdo que antecede, el Tribunal resuelve: confirmar la sentencia recurrida en lo principal que decide y modificarla respecto a los intereses los que se calculan conforme a lo dispuesto en el pto. III del presente pronunciamiento. Las costas de alzada se imponen al demandado que resulta sustancialmente vencido Notifíquese, regístrese y devuélvase. FERNANDO POSSE SAGUIER PAOLA M. GUIADO PATRICIA E. CASTRO 032307E