

## Consortio De Propietarios Administrador Liquidacion De Expensas

### JURISPRUDENCIA

### Consortio de propietarios. Administrador. Liquidación de expensas

Se hace lugar a la acción encaminada a impugnar la liquidación de expensas efectuada por la Administración del Consorcio demandado, teniendo en cuenta que a partir del comienzo de sus actividades, comenzó a aplicar un método en la liquidación de expensas que justifica la impugnación pretendida por el hecho de no adecuarse al reglamento pertinente. Buenos Aires a los 25 días del mes de Marzo de 2019, reunidas las Señoras Jueces de la Sala "J" de la Excma. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a fin de pronunciarse en los autos caratulados: La Dra. Beatriz A. Verón dijo: 1.1.- Contra la sentencia de primera instancia obrante a fs. 245/250 vta. se alza el actor y expresa los agravios agregados a fs. 261/268 que no merecieron respuesta de su contraparte. 1.2.- Tischler sostiene que su pretensión fue malinterpretada, pues no busca modificar el reglamento de copropiedad ni tampoco una reducción de su porcentaje de participación en el pago de expensas, sino solamente mantener los criterios de liquidación de las mismas aplicados por la anterior administración del edificio, para lo que reclama se practique una correcta lectura del reglamento que discrimina adecuadamente el pago de gastos. Ratifica la impugnación de la decisión asamblearia que alteró el mecanismo del cómputo, y desestima la convocatoria a una asamblea extraordinaria a tal efecto por no considerarlo un medio idóneo para la solución del conflicto. Aduce haber demostrado que se modificó el sistema de liquidación a través de la correspondiente pericia, y que el que se aplica actualmente no está de acuerdo al reglamento vigente. Respecto del direccionamiento de la demanda, aduce que se la entabló contra el Consorcio de propietarios y no solamente contra la Administradora, y por tanto la contestación de la Lic. Estévez lo fue en su carácter de representante legal del Consorcio. Explica que su parte no participa de ninguna erogación de "expensas comunes" sino solamente de "gastos de conservación", tampoco de gastos de instalación de ascensor y bombas de agua por no servirse de ellos; refiere que el "portero de edificio general" no resulta un gasto de conservación porque se trata de una persona y no del dispositivo eléctrico, de allí que -concluye- no debe participar de las respectivas erogaciones. 2.1.- Con carácter previo a todo análisis, cabe señalar que el Código Civil y Comercial de la Nación aprobado por ley 26.994, contempla de manera expresa lo tocante a la "temporalidad" de la ley. Es menester interpretar coherentemente lo dispuesto por su art. 7° sobre la base de la irretroactividad de la ley respecto de las situaciones jurídicas ya constituidas, y el principio de efecto inmediato de la nueva ley sobre las situaciones que acontezcan, o relaciones jurídicas que se creen con posterioridad a su vigencia, así como a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. Por ello, en el caso sub examine se trata de una relación o situación jurídica que ha quedado constituida conforme a la ley anterior, y también -por tanto- las consecuencias que emanan de ella, por lo que al haber nacido al amparo de tal legislación, es en definitiva la que se aplica. 2.2.- En otro orden adelanto que seguiré al actor recurrente en las alegaciones que sean conducentes para decidir este conflicto (C.S.J.N., Fallos: 258:304; 262:222; 265:301; 272-225, entre otros) pues recuerdo que como todas las pruebas no tienen el mismo peso, me apoyaré en las que resulten apropiadas para resolver el caso (CSJN, Fallos: 274:113; 280:3201; 144:611), las que produzcan mayor convicción en concordancia con los demás elementos de mérito de la causa. En otras palabras, se considerarán los hechos que Aragonese Alonso llama "jurídicamente relevantes" (Proceso y Derecho Procesal, Aguilar, Madrid, 1960, pág. 971, párrafo 1527), o "singularmente trascendentes" como los denomina Calamandrei ("La génesis lógica de la sentencia civil", en Estudios sobre el proceso civil, págs. 369 y ss.). 3.1.- En el aspecto neurálgico del sub examine, el apelante estima errada la interpretación practicada por la juez a quo sobre su pretensión, pues niega reclamar la modificación del reglamento de copropiedad sino solamente su correcta interpretación. 3.2.- Es así como lo entiende la suscripta, conclusión a la que arribo a partir de una detenida lectura del escrito postulatorio ver fs. 41/43 y de sucesivas presentaciones como las glosadas a fs. 237/243 y fs. 261/268. Efectivamente, la acción que entabla Tischler se dirige a impugnar la liquidación de expensas efectuada por la Administración del Consorcio demandado, a partir del comienzo de sus actividades en el año 2015, oportunidad en la que se produjo el reemplazo de la administración anterior. El apelante reclama que se discriminen en las liquidaciones las diferentes "categorías" para ser excluido del pago de "expensas comunes", del ascensor, bomba de agua y del portero del edificio general, pues sostiene que sólo debe participar de ciertos "gastos de conservación" (ver fs. 41 in fine/vta.). En su responde la accionada manifestó haber aplicado tales criterios, y reduce el objeto de la litis estrictamente a la obscuridad respecto del término "portero del edificio general" (ver fs. 139), explicitando los señalados criterios empleados para practicar las respectivas liquidaciones (fs. 139 vta.). 3.3.- Advierto aquí, y cabe poner de especial resalto, que según la propia demandada, "para determinar cuáles son aquellos gastos que Tischler se encuentra eximido de afrontar, S.S. debe analizar si el actor accede o se vale de aquellos servicios de los que pretende ser excluidos" (ver fs. 140). Así entonces la propia apelada coincide en un aspecto neurálgico de la pretensión formulada. No se trata de

modificar el reglamento, y así por tanto, no resulta de aplicación la previsión consagrada en el art. 9 de la ley 13.512, siendo esta la vía idónea para el debate y decisión de la pretensión formulada. 4.1.- Practicadas tales disquisiciones a los fines de ordenar el análisis y la consecuente decisión, como adelantara considero que asiste razón al accionante, con el alcance que paso a desarrollar. En efecto, en primer lugar, recuerdo que el Reglamento de Copropiedad y Administración es el acto jurídico, un contrato que se otorga por escritura pública por el o los titulares del dominio del inmueble, que manifiestan su voluntad de afectar el mismo al régimen de propiedad horizontal (art. 9 ley 13.512; Mariani de Vidal, Marina, Abella, Adriana, "Cuestiones esenciales de la propiedad horizontal desde el derecho argentino", en Derechos Reales. Principios, elementos y tendencias, Gabriel de Reina Tartiere (coordinador), Ed. Heliasta, 2008, pág. 331; Arean, Beatriz, Curso de derechos reales, Abeledo Perrot, págs. 392/393, entre otros). El reglamento de copropiedad de un consorcio es un conjunto de normas jurídicas obligatorias que regula las relaciones de sus integrantes y al que deben someterse como a la ley misma (art. 1197 del Código de Vélez, arts. 958/959 del CCyCom.) desde el momento de la suscripción o de la adquisición de la unidad en el caso de los sucesores particulares. Sus cláusulas deben interpretarse como un todo integral y a la luz del principio de "buena fe" (art. 1198 del CC, art. 9,729, 1710 inc. "b" y cc. CCyCom.) atendiendo a lo que las partes entendieron o pudieron entender obrando con cuidado y previsión (CNCiv., Sala M, Rec. N° M535054, del 02/06/10, Sumario N° 19849, Sec. Jurisp. CNCiv.; esta Sala in re "Alvarez y Odone S.A. c/ Martínez, Carlos Alberto s/ Cump. Contrato", Expte. N° 61.972/2.015, del 21/9/2017). Se trata de un verdadero principio rector que debe presidir la conducta de los sujetos, y así la determinación de las consecuencias jurídicas depende de la existencia de buena fe en las relaciones interpersonales obligacionales, la que es entendida como la "convicción de actuar rectamente" (López de Zavalía, Fernando, Teoría de los contratos, t. I, Parte general, Ed. Zavalía, págs. 264/5; esta Sala in re "Cosentino, Ramiro Augusto c/ Kosovsky, Víctor Jorge s/ Cobro Sumas de dinero", Expte. N° 105.727/2.012, 17/3/2016; idem, "Zarabozo, Juan R. c/ Maldonado, Orlando s/ Cumplimiento de contrato", Expte. N° 93.298/2.001, del 15/12/2.011, entre muchos otros). En cuanto a su contenido, las normas del Reglamento de Copropiedad y Administración regulan las facultades y restringen el ejercicio del derecho de los consorcistas, la utilización de las partes comunes del edificio y las prohibiciones o limitaciones al uso de las partes privativas; constituyen las restricciones y límites al dominio que los copropietarios se han impuesto convencionalmente para regir sus relaciones dentro del edificio, y desempeñan un rol fundamental en la propiedad horizontal, pues permite un régimen sólido dentro de las características propias del sistema (Mariani de Vidal, Marina, Abella, Adriana, "Cuestiones esenciales de la propiedad horizontal ... cit., pág. 334). 4.2.- En torno a la realidad edilicia de la demandada, surge patente la característica diferencial de la unidad funcional N° 1 del edificio de la calle Arce 516/518 de esta Ciudad, al ser el único local comercial que lo integra, y su régimen de convivencia comunitaria se desprende del respectivo "reglamento de copropiedad". Puntualmente la disposición cuya recta interpretación suscita controversia, es el art. 10 en su inciso 16 que establece: "Los gastos que se originen por las causas que a continuación se indican, serán soportadas por los copropietarios en la proporción que resulte de aplicar al monto de los mismos, los porcentuales... inc. 16: en general todos los gastos que demandan los bienes y partes comunes del inmueble. Los que serán abonados por todos los copropietarios en proporción a sus respectivos porcentuales absolutos. Se hace constar, que los o el propietario de la unidad funcional número uno, destinada a local de negocio, ubicada en planta baja, que por sus características constructivas, ya que cuenta con provisión directa e independiente de agua, acceso diferenciado por el número quinientos dieciséis de la calla Arce, y toda vez que no se sirve del ascensor ni de las bombas de agua, así como del portero del edificio general, no participará del pago de expensas comunes, y sólo participará de los gastos de conservación del edificio, excepto los correspondientes a las instalaciones de ascensor y bomba de agua. Todos dichos gastos, serán soportados por los propietarios de las unidades de viviendas restantes en forma proporcional y de acuerdo a los porcentuales fijados que a tales efectos determine a prorrata la Administración del Consorcio" (ver fs. 13/14). La misma prevé, de manera expresa, que el demandante en su carácter de dueño del local comercial "no participará del pago de expensas comunes" "ya que cuenta con provisión directa e independiente de agua, acceso diferenciado por el número quinientos dieciséis de la calla Arce, y toda vez que no se sirve del ascensor ni de las bombas de agua, así como del portero del edificio general", y continúa diciendo que "sólo participará de los gastos de conservación del edificio, excepto los correspondientes a las instalaciones de ascensor y bomba de agua?". 4.3.- Aquí corresponde abocarme al análisis del informe pericial contable agregado en autos a fs. 211/214 y fs. 225/227 (esta última, a raíz de las impugnaciones formuladas a fs. 218/221 vta. por la actora y fs. 223 por la demandada), pieza que habré de ponderar a la luz de lo establecido por los arts. 386 y 477 del rito. En efecto, ponderaré el informe en los términos normados por los arts. 386 y 477 del rito, pues -como es sabido- la función de la prueba pericial es de asesoramiento por tratarse de cuestiones ajenas al Derecho respecto de las cuales el juez no tiene conocimientos específicos. Si la experticia se presenta debidamente fundada, su peso y envergadura lo convierten en un valioso aporte para el sentenciante (esta Sala en autos "Jimenez, Claudio Alejandro y otro c/ Ojeda, Ramón Gilberto y otros s/ Ds. y Ps.", Expte. N° 23.781/2.009, "Bertucci, Claudio Germán y otro c/ Ojeda, Ramón Gilberto y otro s/ Ds. y Ps.", Expte. N° 19.134/2.009, y "Pebble S.A. c/ Olivares Ida del Rosario s/ Ds. y Ps.", Expte.

Nº 112.679/2.009, del 29/8/2017, entre muchos otros). Una experticia de las características de la presentada en autos, resulta el fruto de un examen objetivo de las circunstancias de hecho, de la aplicación de los principios científicos inherentes a su especialidad y de los razonamientos que siguen para dar respuesta a los temas sometidos a dictamen del entendido. Por tanto, la mera opinión de los litigantes no puede prevalecer sobre las conclusiones de los idóneos, en especial si se advierte que no hay argumentos valederos para demostrar que éstas resultan irrazonables. El sentenciante no sólo no puede ignorar el dictamen pericial sino que debe valorarlo, aquí nos encontramos frente a un supuesto de excepción al principio general recibido en el art. 386, párr. 2 del CPCCN en el que se dispensa al juzgador de valorar ciertas pruebas por no ser esenciales y decisivas al fallo de la causa. El juez es soberano al sentenciar en la apreciación de los hechos, dentro de los cuales se encuentra el dictamen, así lo interpreta unánimemente la doctrina judicial; pero, en consonancia con las reglas de juzgamiento enunciadas por el art. 477 del CPCCN, se le ha señalado una valla, pues deberá aducir razones muy fundadas para desvirtuarlo, pues como dijera el conocimiento del perito es ajeno al hombre de derecho (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Comentado..., Ed. Astrea, t. 2, págs. 713/4).

4.4.- Pues bien, en sendas presentaciones, la idónea desinsaculada, en base a lo establecido por el respectivo reglamento, ley para las partes litigantes, ha explicado la diferencia entre los "gastos comunes" que son expensas que surgen del movimiento ordinario de los fondos mensuales, y los "gastos de conservación" que son gastos que precisamente exceden los comunes u ordinarios (pto. 4 a fs. 212). Y aquí acierta el apelante cuando sostiene enfáticamente haber demostrado que se modificó el sistema de liquidación aplicado a través del informe pericial, y además que el que se aplica actualmente no está de acuerdo al reglamento vigente, confiriendo sustento a su pretensión (art. 377 CPCCN), y este es entonces el aspecto central o neurálgico del sub examine.

5.1.- Tengo por probado que han habido diferencias de criterios en torno a las liquidaciones de expensas practicadas por la administradora del consorcio de la Lic. Estevez respecto de la anterior gestión. En efecto, así se deduce radicalmente de la respuesta dada por la experta al punto N° 4, que se origina debido a la interpretación que merece el art. 10 inc. 16°, y la experta rechazó de plano la lacónica impugnación formulada a fs. 223 (cfr. fs. 226 ptos. "a" y "d", y previamente fs. 211, pto. 2, y fs. 213 pto. 5), cerrando a mi entender cualquier discusión sobre el punto. Por lo demás, de acuerdo a la compulsa practicada por la idónea, el consorcio sólo aportó registros en hojas móviles que son las liquidaciones entregadas a los copropietarios, y respecto del respectivo "libro de administración", se excusó de manera pueril que la anterior gestión no se lo había entregado (cfr. pto. 4 a fs. 226). Aquí ha sido terminante la perito al informar que los libros no son llevados en legal forma, e incluso destacó la importancia del referido libro de administración (cfr. pto. 1 a fs. 213), privando de prueba relevante para estos obrados.

5.2.- Más aún, específicamente en cuanto a la estricta interpretación de la oscura disposición, la perito fue nuevamente terminante al concluir que "de la compulsa realizada, la administración B&B practicó las discriminaciones de gastos según este artículo (refiriéndose al art. 10 inc. 16°). La administración de la Lic. María Paula Estévez no practicó discriminación de gastos en el 1° trimestre y luego realizó una clasificación que no considera el art. 10 inc. 16° (sic).

5.3.- En suma, la demandada comenzó a aplicar un método en la liquidación de expensas que justifica la impugnación pretendida por el hecho de no adecuarse al reglamento pertinente (ver pto. 5 a fs. 227; cfr. también pto. 6 a fs. 227).

5.4.- A tenor de las circunstancias de hecho citadas y razones de derecho desarrolladas, propicio revocar el pronunciamiento de grado y admitir la demanda formulada, por lo que corresponde proceder a practicarse las respectivas liquidaciones de expensas en base a los parámetros explicitados por el informe pericial, esto a los fines de determinar la procedencia de la acción de consignación formulada, tópico a elucidarse en la etapa de ejecución de sentencia.

6.- En consecuencia, doy mi voto para que: a) Se revoque el pronunciamiento apelado con el alcance dispuesto; b) Estése a lo establecido en el acápite N° 5.4; c) Se impongán las costas a la demandada vencida (art. 68 CPCCN).

**TAL ES MI VOTO.** Las Dras. Marta del Rosario Mattera - Patricia Barbieri adhieren al voto precedente. Con lo que terminó el acto, firmando las Señoras Vocales por ante mí que doy fe. Buenos Aires, de Marzo de 2019. Y VISTOS: Lo deliberado y conclusiones establecidas en el Acuerdo precedentemente transcrito el Tribunal RESUELVE: 1. Se revoque el pronunciamiento apelado con el alcance dispuesto. 2. Estése a lo establecido en el considerando N° 5.4. 3. Imponer las costas a la demandada vencida. 4. Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad. 5. Regístrese, notifíquese y comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/13 art. 4°) y oportunamente devuélvase.

FDO.: BEATRIZ A. VERÓN - MARTA DEL ROSARIO MATTERA- PATRICIA BARBIERI. ES COPIA FIEL DE SU ORIGIENAL QUE OBRA A FS. 191/196. CONSTE.

037827E