

PROPIEDAD HORIZONTAL: REPRESENTANTE DE LOS PROPIETARIOS O ADMINISTRADOR DEL CONSORCIO. FACULTADES. MANDATO JUDICIAL*

DOCTRINA:

Si el Reglamento de Copropiedad y Administración atribuye al administrador amplias facultades para actuar ante las autoridades judiciales, rigen las reglas del mandato previstas en el art. 1869 y siguientes del Cód. Civil. Por ello, es inadmisibile la discusión sobre la validez del poder

otorgado por la administración del consorcio a un mandatario judicial.

Cámara Nacional Civil, Sala G, 19 de octubre de 1997.

Autos: "Suener S.A. c. Buenader, Félix".

2ª instancia.- Buenos Aires, octubre 1º de 1997.

Considerando: I. En el pronunciamiento de grado fueron desestimadas las excepciones de falta de legitimación activa, encuadrada por la magistrada en la inhabilidad de título por el principio *iura curia novit* y la de falta de personería, opuestas por los coejecutados.

En primer lugar y en base al análisis del planteo originario de fs. 93/95 es prudente destacar que los apelantes no desconocieron la facultad del administrador para reclamar créditos del consorcio de copropietarios, en el caso constituido por las expensas comunes establecidas por el art. 80 de la ley 13512. No

* Publicado en *La Ley*, del 03/03/98, fallo 96.720.

es ésta una interpretación forzada de los postulados invocados al interponer la excepción, sino que surge de los propios términos de la defensa, al sostenerse que la demanda fue promovida por “un apoderado judicial de la Administración Suener S.A. en lugar de actuar el Consorcio de Copropietarios en su carácter de cuerpo colegiado, representado en la figura del Administrador”. Es decir, que el capítulo inicialmente propuesto en esta dirección, al estimar que esa sociedad invocó un derecho propio y no la representación del ente consorcial, se trastocó en virtud de las consideraciones brindadas por la magistrada en el amplio análisis de la figura del representante legal de aquél, en una clara contradicción con la posición primigenia, al desconocerle abiertamente en el memorial tales facultades para actuar en juicio a nombre de los propietarios, salvo que le haya sido confiada expresamente en el reglamento de copropiedad o por el consorcio.

Sin embargo, la función administrativa de Suener S.A. está luego expresamente admitida en la pieza crítica, y esto no constituye novedad alguna, pues el propio coejecutando estuvo presente en el acto de designación de aquélla como ilustra el instrumento de fs. 39/43, aunque reniega de la facultad de iniciar la demanda así como de ser titular de la relación jurídica.

Sobre esta cuestión, tiene dicho la Sala con anterioridad que, si bien se han suscitado divergencias en la doctrina y jurisprudencia en cuanto a la extensión de las facultades del administrador para representar judicialmente al consorcio cuando nada previeron los copropietarios por vía reglamentaria o por asamblea, ninguna duda ofrecen casos, en el Reglamento de Copropiedad y Administración atribuye al representante amplias facultades para actuar ante las autoridades judiciales (ver al efecto artículo decimoprimer inc. j) del instrumento de fs. 44/68). En tales condiciones rigen las reglas del mandato contenidas en el art. 1869 y sptes. del Cód. Civil, tornándose inadmisibles la discusión sobre la validez del otorgado, si confiere suficiente personería para actuar en juicio (conf. r. 278.980, del 18/02/82, doctrina y jurisprudencia allí citadas).

Por consiguiente, dado que es el consorcio quien actúa en el juicio como ejecutante de la deuda por expensas comunes y no la administradora por un derecho propio, quien indicó al inicio por medio de su apoderado la calidad que invocaba y la naturaleza del crédito acreditado con el certificado exigido por el art. 524 del Cód. Procesal, no es suficiente crítica la errónea caratulación del expediente, cuando en el pronunciamiento de grado, con claridad destacable la magistrada afirmó que quien demanda es el consorcio, a través de su administrador y representante legal.

Por otra parte, la confusión que le endilga el apelante a la magistrada no es otra cosa que fruto de su particular interpretación del mandato conferido por la administradora profesional para que la represente, sin que la discordancia temporal entre uno y otro acto condicione su vigencia.

II. El agravio comprende también las costas decretadas en el orden causado con respecto a la defensa opuesta por Félix H. Buenader, aunque sugestivamente omite el segundo nombre, precisamente el que dio origen a su presentación en autos. Sin embargo, el letrado firmante de la pieza crítica no es el re-

presentante legal del citado, que actuó por derecho propio conforme surge de la representación de fs. 78 y notificado a fs. 128 de la resolución de fs. 116/22, la consintió.

III. La ejecutante, por su parte, eleva la crítica contra la sentencia de grado que fijó los intereses punitivos en el 1 % mensual de acuerdo con lo establecido en la cláusula décima del reglamento de copropiedad y administración.

Al promover la ejecución, la apelante reclamó el capital, con más los intereses (conf. fs. 72, 73 aps. II y VII, punto 6), sin postular la modificación del monto referido.

De allí, que al no ser un capítulo propuesto a la decisión de la jueza de primera instancia, escapa a los poderes de decisión de la Sala (conf. art. 277, Cód. Procesal), sin perjuicio de destacar que al considerar insuficientes dichos réditos, es tema ajeno a las facultades de morigeración que al tribunal le confieren los arts. 21, 656, 953, 1071, 1198 y concs., Cód. Civil.

Por estas consideraciones y disposiciones legales citadas, se resuelve: Confirmar el pronunciamiento de fs. 116/122 en todo lo que fue materia de recurso. Costas de alzada a los coejecutados (conf. art. 69 y 558, Cód. Procesal). - *Carlos A. Belluci. - Roberto E. Greco. - Leopoldo L. V. Montes de Oca.*