

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSORCIO: PERSONERÍA JURÍDICA; ADMINISTRADOR: REPRESENTACIÓN DEL CONSORCIO; RENDICIÓN DE CUENTAS: APROBACIÓN POR ASAMBLEA; EFECTOS*

DOCTRINA:

- 1) *El consorcio de edificio sujeto al régimen de la ley 13512 tiene personería jurídica.*
- 2) *El administrador del consorcio sujeto al régimen de la ley 13512 no es el representante de cada uno de los integrantes del sistema, sino que es el representante legal del consorcio, ente distinto de cada uno de aquéllos.*
- 3) *El consorcio es el sujeto activo de la obligación de rendir cuentas del administrador. Ello es así pues es el consorcio a quien el administrador representa y en cuyo nombre actúa, en lugar de cada uno de los propietarios individualmente considerados, por ende, es*
- 4) *El propietario de una unidad integrante de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal no puede accionar contra el administrador individualmente, en forma personal y directa, pidiendo su remoción y rendición de cuentas llevadas como tal, porque la acción le corresponde al consorcio de propietarios.*
- 5) *Habiendo sido presentada la rendición de cuentas por parte del administrador del consorcio, y aprobada por la asamblea, ya no tiene objeto la demanda por rendición de cuentas, pues esto fue cumplido. Ello así, sin perjuicio*

(*) Publicado en *El Derecho* del 28/4/99, fallo 49.191.

de que, si alguno de los consorcistas considera que la asamblea estuvo afectada de nulidad por adolecer de algún vicio, tiene derecho a impugnarla, para lo cual está legitimado.

- 6) Aun cuando se prescindiera de la tesis de la personalidad del consorcio y se considerase que uno de los integrantes del mismo está legitimado para requerir indivi-

dualmente la rendición de cuentas del administrador, no podría hacerlo si consintió la asamblea aprobatoria de las mismas. M. M. F. L.

Cámara Nacional Civil, Sala H, febrero 26 de 1998. Autos: “De Filippis, Gustavo F. c. Giménez, Francisco s/nulidad de asamblea”.

En Buenos Aires, a 26 días del mes de febrero del año 1998, hallándose reunidos los señores Jueces integrantes de la sala H de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil de la Capital Federal, a los efectos de dictar sentencia en los autos: “De Filippis, Gustavo F. c. Giménez, Francisco s/nulidad de asamblea” y habiendo acordado seguir en la deliberación y voto el orden de sorteo de estudio,

El Dr. Kiper dijo:

Contra la sentencia dictada en primera instancia (fs. 824/7), que rechazó la demanda por la cual el actor perseguía que el demandado, ex administrador del consorcio, le rinda cuentas de su gestión, aquél expresa agravios (fs. 850/60), cuyo traslado es contestado (fs. 866/70).

El apelante, tras reseñar lo acontecido durante el trámite del litigio, sostiene que se encuentra legitimado para requerir del demandado la rendición de cuentas –lo que a su entender este último aceptó–, y que es nula la asamblea que las aprobó, así como la asamblea judicial (acta de fs. 263/4) que la ratificó. Agrega que el fallo es contradictorio por haber admitido que el demandado debía satisfacer la prestación mencionada, y que la efectuada no es correcta, pues advierte que presenta ciertas irregularidades. Destaca la ausencia de libros y documentos del consorcio.

En primer lugar, y como paso previo, debo recordar que esta Sala, en anteriores oportunidades, se pronunció a favor de admitir que el consorcio de un edificio sujeto al régimen de la ley 13512 tiene personería jurídica.

Ésta también es la postura de la jurisprudencia dominante (Cámara Nacional Civil, Sala A, 9/10/56, JA, 1956-IV-361; Sala B, 8/7/68, ED, 27-440; 2/7/75, JA, 29-1975, síntesis; Sala D, 28/6/74, JA, 24-1974-90; Sala F, 29/10/68; LL, 135-1197; entre muchos otros), y de la mayor parte de la doctrina (Bendersky, M., “Las asambleas de propietarios en el régimen de propiedad horizontal”, LL, 92-868; Laje, E., “La personalidad del consorcio de propietarios creado por la ley 13512”, LL, 99-430; Alterini, J. H., “Responsabilidad de los consorcistas por deudas del consorcio”, ED, 56-729; Mariani de Vidal, M., “Los derechos del consorcio de copropietarios ¿sobre qué bienes pueden hacerse efectivos?”, ED, 45-865; Borda, G., *Derechos reales*, I, pág. 625; Highton, E., *Derechos reales*, 4,

pág. 242 y ss.; Papaño-Kiper-Dillon-Causse, *Derechos reales*, II, págs. 44/9; entre otros).

Admitido ello, deriva como lógica consecuencia que el administrador no es el representante de cada uno de los integrantes del sistema, sino que es el representante legal del consorcio, ente distinto de cada uno de aquéllos (conf. Lambois, S., “Responsabilidad del administrador”, en Highton y otros, *Responsabilidad civil...*, pág. 101).

Entre las obligaciones del administrador, como sucede con todo aquel que debe administrar bienes ajenos, se encuentra la de rendir cuentas de su gestión en forma documentada y periódica (arg. arts. 1909, Cód. Civil; 70, Cód. de Comercio). El sujeto activo de esta obligación es el consorcio, a quien el administrador representa y en cuyo nombre actúa, en lugar de cada uno de los propietarios individualmente considerados. Por ende, es aquel quien debe verificarlas y, en su caso, aprobarlas o rechazarlas.

En este orden de ideas se ha resuelto que “el propietario de una unidad integrante de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal no puede accionar contra el administrador individualmente, en forma personal y directa, pidiendo su remoción y rendición de las cuentas llevadas como tal, porque la acción le corresponde al consorcio de copropietarios” (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Mar del Plata, sala II, *ED*, 120-346).

Se trata de una consecuencia lógica ya que, de no ser así, se podría convertir el sistema de propiedad horizontal en un régimen caótico, en el que las cuentas rendidas dejaran satisfechos a unos pero no a otros. De la misma forma, la designación y la remoción del administrador requieren de determinadas mayorías, pues no puede ser nombrado o revocado su mandato por voluntad de alguno de los consorcistas. Estas decisiones se adoptan a través del funcionamiento de otro de los órganos del consorcio, la asamblea, que cuenta incluso con la facultad de revisar la gestión del administrador.

La asamblea es un órgano deliberativo pues, teniendo en cuenta que todo inmueble sujeto al régimen de la ley 13512 está compuesto por una pluralidad de voluntades, su reunión es indispensable para decidir las cuestiones de interés común (Cámara Nacional Especial en lo Civil y Comercial, Sala I, 2/5/80, *LL*, 1980-C-77). Sus decisiones son obligatorias y vinculantes aun para aquellos que no participaron de la reunión o votaron en disidencia (Papaño-Kiper-Dillon-Causse, *ob. cit.*, pág. 58).

Lo hasta aquí expuesto es suficiente para desestimar los agravios vertidos por el recurrente, quien en su carácter individual de consorcista exige que se condene a quien fue administrador del edificio a rendirle cuentas y, eventualmente, a que se le permita percibir las supuestas diferencias que pudieren existir en favor del consorcio. Como ya advertí, no se encuentra legitimado para tal fin.

Sin perjuicio de ello, debo formular algunas consideraciones adicionales que demuestran, en este caso, que es equivocada la posición asumida.

Se realizó una asamblea el 27 de mayo de 1992 –continuación de la que había sido convocada para el 29 de abril de ese año– en la que, por unanimidad

de los presentes, se aprobaron las cuentas presentadas por el entonces administrador (fs. 52).

Al haber sido presentada la rendición de cuentas, y aprobada por la asamblea, ya no tiene objeto la demanda por rendición de cuentas, pues esto fue cumplido. Claro que si alguno de los consorcistas considera que la asamblea está afectada de nulidad, por adolecer de algún vicio, tiene derecho a impugnarla, para lo cual sí está legitimado. Pero es importante señalar que no puede haber dos rendiciones de cuentas, de modo que para que prospere el nuevo pedido es menester que se anule la asamblea que las aprobó y, por ende, volver todo al estado anterior.

En principio, así procedió el actor. En efecto, en su escrito de demanda, entre otras pretensiones, solicitó que se declarase la nulidad de las asambleas por diversos vicios, entre ellos por ser a su entender irregulares las supuestas cuentas presentadas por el administrador (v. fs. 70 vta. y ss.).

Poco después de iniciada la demanda, el *a quo* decidió convocar a todos los integrantes del consorcio a una audiencia a celebrarse judicialmente, la que finalmente se realizó el 25 de setiembre de 1992. Entre otras cosas, resolvieron por mayoría (sólo tres votaron en disidencia) los asistentes la confirmación de las asambleas referidas; en lo que aquí interesa, aprobar las cuentas rendidas (v. fs. 264). El 14 de octubre el administrador renunciante le entregó al reemplazante la documentación correspondiente al consorcio: libro de actas, de órdenes, pólizas de seguro, facturas de impuestos y servicios, recibos de pago de sueldos y cargas sociales y, entre otras constancias, copia de la liquidación final de cuentas que había sido aprobada por el consorcio (v. fs. 454/5).

No obstante, todavía puede aceptarse que el actor, al votar en disidencia, se hallaría legitimado para cuestionar la validez de dichas asambleas –incluida la realizada judicialmente–, de encontrarlo pertinente.

No obstante, el 6 de octubre presentó un escrito titulado “DESISTE PLANTEO DE NULIDADES”, en el que formuló algunas críticas a la mencionada asamblea judicial, a la que consideró inoponible, también a otros cotitulares que cambiaron de postura, para expresar que “vengo a desistir del pedido de nulidad impetrado. En consecuencia, corresponde modificar el trámite procesal y de juicio ordinario dársele el de sumario. Ello por cuanto la única cuestión litigiosa es el juicio de rendición de cuentas y así está fijado en la norma del art. 652 Código Procesal Civil” (fs. 265 y vta.). Después presentó un nuevo escrito en el que amplió la “demanda de rendición de cuentas” (fs. 269).

Ocurre que, contrariamente a lo que sostiene la apelante, las nulidades en este ámbito son relativas y, como tales, susceptibles de confirmación, tácita o expresa (Cámara Nacional Civil, Sala A, *ED*, 8-562; ídem, *ED*, 21-228; ídem, *LL*, 91-227; Bendersky, M., *Nulidad de asambleas en el régimen de la propiedad horizontal*, Bs. As., 1959, pág. 168; Laquis, M. y Siperman, A., *La propiedad horizontal en el derecho argentino*, Bs. As., 1966, pág. 129; Racciatti, H., “Asamblea de propietarios en sede judicial y la impugnación de los actos asamblearios”, *LL*, 8/9/95; Papaño-Kiper-Dillon-Causse, ob. cit., pág. 62). Además, para evitar el planteo de cuestiones que suelen entorpecer la marcha del consorcio, los úl-

timos proyectos de reforma a la ley de propiedad horizontal han adoptado el régimen del “consentimiento presunto”.

También los planteos de nulidad de las denominadas asambleas judiciales están sujetos a estas reglas. En una oportunidad, la sala A de esta Cámara resolvió que el interesado debía formular su pedido en el momento de realizarse la audiencia o dentro de los cinco días previstos por el art. 170 del Cód. Procesal (“Ceballos Serra c. Insúa”, 31/10/94, LL, 8/9/95). Ello porque, como señaló Racciatti al comentar este fallo, la asamblea judicial es, en definitiva, un acto procesal dirigido, como todos los actos de esta especie, a poner fin a un proceso mediante una resolución o sentencia (ob. cit.).

Sin perjuicio de ello, cualquiera que sea el plazo para impugnar lo acordado en una asamblea judicial, no puede esto suceder cuando el interesado consintió –en el caso en forma expresa– lo decidido. Lo cierto es que la asamblea que aprobó las cuentas de la administración fue consentida por el actor, de modo que no puede volver a impugnarla. A su vez, si ya hay una rendición de cuentas aprobada, mal puede pretenderse que el obligado lo haga nuevamente si no desea hacerlo.

El hecho de que el demandado haya presentado en este juicio numerosa documentación y una rendición de cuentas no puede interpretarse como un allanamiento a la pretensión del actor. Precisamente, al verse demandado, ha ejercido su derecho de defensa, pero no surge del escrito de contestación de demanda ni de los posteriores la voluntad de allanarse al reclamo.

Como puede apreciarse, aun cuando se prescindiera de la tesis de la personalidad del consorcio y se considerase que el actor está legitimado para requerir individualmente la rendición de cuentas, tampoco puede hacerlo por haber consentido la asamblea aprobatoria.

Por lo expuesto, propongo que se confirme la sentencia en lo que ha sido materia de agravios; con costas de esta instancia al vencido.

El Dr. *Achával*, por las consideraciones expuestas por el Dr. *Kiper*, adhiere al voto que antecede.

Y *Visto*: lo deliberado y conclusiones establecidas en el acuerdo transcrito precedentemente por unanimidad de votos, el Tribunal decide confirmar la sentencia en lo que ha sido materia de agravios; con costas de esta instancia al vencido.

En el presente proceso no existe un monto determinado a los efectos de ser computado como base regulatoria en los términos del inc. a) del art. 6º de la ley 21839 [EDLA, 1978-290], por lo que resulta inaplicable la escala establecida en el art. 7º de la citada ley (conf. esta Sala en autos: “Vidal Durand c. Cons. Prop. Soldado de la Independencia”, R. nro. 155.030).

Asimismo cabe señalar que en atención a la naturaleza del proceso la controversia judicial se centró en las infracciones a la ley 13512 y por lo tanto no había suma alguna en litigio.

Resta destacar que la parte actora, a los efectos del pago de la tasa de justicia, abonó la suma de pesos \$ 69,67 que corresponde a los procesos por monto indeterminado.

Sobre la materia la jurisprudencia tiene dicho:

“La demanda por nulidad de asamblea no constituye un juicio de monto determinado, por ello a los efectos regulatorios no existe monto del proceso en los términos de la ley 21839, por lo cual, se desprende que no puede meritarse lo dispuesto en el inc. a) del art. 6° de la ley de arancel, sino que ha de valorarse la naturaleza del proceso, el mérito de la labor desarrollada y la trascendencia económica y jurídica del asunto en la particular cuestión planteada (conf. Cámara Nacional Comercial, Sala B, *LL*, 1980-B-256; ídem Sala E, en autos “Molitar, S.A. c. Banco de Italia y Río de la Plata” del 26-4-90).

Por los fundamentos expuestos, y de conformidad con lo dispuesto en los arts. 1°, 6°, 19, 37, 39 y ccs.; considerando la naturaleza del proceso, la calidad, extensión, importancia e incidencia de la labor profesional desarrollada, por resultar reducidos se elevan a la suma de \$... los honorarios de la Dra. M. N., a \$..., los de la Dra. E. N. R. y a \$... los de cada uno de los peritos designados en los presentes. Por su actuación ante la Alzada regúlanse en la suma de \$... los honorarios de la Dra. M. N. y a \$... los de la Dra. E. N. R. (art. 14, ley de arancel). Se deja constancia de que la Dra. *Gatzke Reinoso de Gauna* no firma por hallarse en uso de licencia (art. 109, RJN). – *Marcelo J. Achával*. – *Claudio M. Kiper*.

NOTA A FALLO PROPIEDAD HORIZONTAL: PERSONERÍA DEL CONSORCIO DE COPROPIETARIOS. NULIDAD DE ASAMBLEA. (NULIDAD RELATIVA). DERECHO A IMPUGNAR LAS ASAMBLEAS. DOCTRINA DE LOS ACTOS PROPIOS

Por **Pilar Rodríguez Acquarone**

Hechos

Del fallo de segunda instancia que anotamos surge que un copropietario, en forma individual, demandó a un ex administrador del consorcio de copropietarios del que formaba parte, a que rindiera cuentas de su gestión.

El actor alega que la asamblea de copropietarios que aprobó la gestión del mismo es nula. El juez de primera instancia, quien celebró una audiencia judicial en la cual (por mayoría) se confirmó la asamblea en la que se aprueban las cuentas del ex administrador del edificio, dicta sentencia poniendo fin al proceso de manera conciliatoria. El actor, que insiste en exigir la rendición de cuentas del administrador, recurre al tribunal de segunda instancia alegando la nulidad de ambas asambleas (la extrajudicial y la judicial). Luego renuncia a tal acción de nulidad e intenta proseguir con la rendición de cuentas. El tribunal de segunda instancia confirma la sentencia de primera instancia con costas al vencido.

Derecho

El sistema de la propiedad horizontal, estatuido por la ley 13512¹, ha creado un ente con personería jurídica que es el consorcio². Pero aun cuando nos enrolemos en la postura que niega personería jurídica al consorcio de copropietarios³, no podemos negar que hay una comunidad de intereses creados a partir de la propiedad común que es compartida por titulares de sectores de propiedad exclusiva. Éste es un hecho de la realidad⁴ que no puede negarse. De alguna manera, el copropietario tiene que actuar en combinación con sus copropietarios. Él tiene derecho a exigir al administrador del consorcio que rinda cuentas, pero debe hacerlo a través de los órganos y del procedimiento que establece la ley 13512 y el reglamento de copropiedad del edificio. El primer lugar en donde el copropietario debe expresar sus inquietudes y requerimientos es la asamblea de copropietarios⁵. Allí se debatirá entre todos los asistentes y se decidirá, por ejemplo, la solicitud de rendición de cuentas al administrador y, asimismo, se le podrá solicitar la renuncia. También a través de una decisión asamblearia se podría decidir iniciar acciones judiciales contra el ex administrador y apoderar a un letrado para que la llevara adelante.

El copropietario no debe sujetarse a lo decidido por la asamblea si no está de acuerdo. Para expresar su disconformidad, si estuvo presente, debe manifestarlo en la asamblea y luego impugnarla judicialmente⁶. La impugnación judicial de una asamblea de copropietarios sí puede hacerse individualmente, pero sólo si el actor estuvo presente y manifestó su disconformidad; si estuvo ausente, debe acreditar su ausencia en el proceso judicial de impugnación de asambleas⁷.

En el caso de que hubiera decisiones tomadas en la asamblea que afectaran

(1) Vélez Sársfield prohíbe la propiedad horizontal en el artículo 2617 del Código Civil. En la nota a dicho artículo admite que la mayoría de las legislaciones extranjeras permiten la división en propiedad horizontal y menciona que este tipo de convivencia “crea necesariamente cuestiones entre ellas”. A pesar de Vélez Sársfield, la propiedad horizontal era un hecho que tendía a difundirse en las grandes ciudades. Ver “El Reglamento de Copropiedad redactado por el propietario vendedor”, por Mario J. Bendersky, LL, tomo 91, págs. 227 y ss.

(2) Highton de Nolasco, Elena, en *Derechos Reales*, tomo 4, pág. 248, dice: “En un principio no se reconocía personalidad al consorcio para pasar luego a la admisión de personalidad restringida o plena. Actualmente en forma pacífica se admite que el consorcio es persona jurídica”.

(3) Highton de Nolasco, Elena, en ob. cit., págs. 239 y siguientes, explica la teoría de la negación de la personalidad jurídica del consorcio.

(4) Y también de la ley 13512.

(5) El art. 10 de la ley 13512 establece: “Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condóminos, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos. Éstos se computarán en la forma que prevea el reglamento...”

(6) Conforme ocurre con la nulidad de asambleas de Sociedades Anónimas. Ley 19550. art. 251.

(7) Highton de Nolasco, Elena, ob. cit., pág. 291, opina que no se aplica el plazo de caducidad del art. 251 de la ley de sociedades, sino que puede iniciar la acción todo aquel que haya votado contra la resolución, se haya abstenido de votar, o no haya concurrido a la asamblea, o quien votó mediando un vicio del consentimiento, siempre que no haya transcurrido un plazo estipulado en el estatuto y que no hubiera confirmado expresa o tácitamente el acto.

el orden público, por ejemplo, decisiones tomadas fuera del marco del art. 953 del Código Civil, no será necesario acreditar la oposición manifestada en la asamblea, ya que el juez deberá decretar la nulidad de oficio.

En primera instancia el juez celebra una asamblea judicial para poner fin al litigio, a la cual concurren el actor y el demandado; el actor disiente en aceptar la rendición de cuentas del ex administrador.

Luego, y fuera de los plazos procesales para impugnar asambleas judiciales, intenta tachar de nulidad a la asamblea judicial ya que allí se aprobaron las cuentas mal expuestas, a su juicio, del ex administrador del edificio.

Pero el apelante renuncia a la acción de nulidad de la asamblea intentando, luego, seguir con la rendición de cuentas del administrador del edificio.

Como la acción de nulidad es renunciabile, ya que se trata de una nulidad relativa⁸, subsumida la rendición en la nulidad, se da por finalizado el reclamo y se concluye el proceso.

El tribunal de segunda instancia confirma la sentencia de primera instancia.

Hay algo que llama la atención y es la incongruencia procesal del recurrente que, desconociendo la doctrina de los actos propios, ha incurrido en una serie ininterrumpida de errores que no concuerdan con la mínima y necesaria lógica para reclamar derecho ante la justicia.

En el caso, no se ha visto afectado el derecho de defensa en juicio ni hay un exceso en el rigorismo formal.

El actor tuvo una conducta jurídica eficaz y vinculante al renunciar a la acción de nulidad de las asambleas pero, posteriormente, amplía el pedido de rendición de cuentas del administrador, siendo incongruente con su anterior conducta.

Creo que a todas luces el fallo es ajustado a derecho y acorde con la justicia que debe regir este tipo de vínculos.

(8) Laquis, “La validez de las asambleas y el mandato tácito en la ley 13512”, *LL*, tomo 133, pág. 650, considera que siendo la mayoría prevista por la ley inderogable, la decisión violatoria de ella es nula y de nulidad absoluta. Jorge Alterini, en *Jurisprudencia Argentina*, tomo 1969-IV, pág. 394, considera que no habría asamblea en esos casos. Pero en el caso que nos ocupa no se viola el régimen de mayorías, por lo cual la nulidad es relativa.