

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

***V MANDATO: Requisitos de validez. EXCEPCIÓN DE FALTA DE PERSONERÍA:
Atribución del administrador de representar en juicio al consorcio de propietarios***

DOCTRINA: 1) La representación que se invoca se tiene por defectuosa, en términos generales cuando quien la otorga lo hace en una calidad inadecuada a la finalidad de aquélla, el mandatario carece de poderes suficientes para actuar en el carácter que invoca, o el documento acompañado para acreditar la personería aparece desprovisto de los correspondientes requisitos legales.

2) La ley 13512 sólo autoriza la intervención del administrador ante las autoridades administrativas y no ante las judiciales, con la salvedad referida a la función normal de la recaudación, al cobro judicial de los alquileres por locales del edificio destinados a producir renta, o la atribución de llevar a cabo la denuncia correspondiente ante el juez en caso de violación, por parte de cualquiera de los propietarios, de las normas del art. 6°.

3) Si la pretensión judicial entablada por el administrador del consorcio no se encuadra dentro de las previstas por el art. 15 de la ley 13512, debe estarse a lo que dispone el reglamento de copropiedad, que en el caso establece como necesaria una mayoría de dos tercios de los copropietarios para facultar al administrador a actuar judicialmente. Por ello, cabe atender al reclamo del excepcionante haciendo lugar a la defensa opuesta por aparecer su personería desprovista de los requisitos reglamentarios vigentes. Tratándose de una excepción de naturaleza meramente dilatoria, su admisión no impide la reactualización del derecho que el actor invoca, una vez obviados los defectos de que adolece. F.R.

Cámara Nacional Civil, Sala A.

Autos: "Cons. Virrey Liniers 573/79 c/ Bralo, Julio."(*) (324)

2ª Instancia - Buenos Aires, marzo 19 de 1991. - Opone la demandada la excepción de falta de legitimación en el actor por considerar que no se ha cumplido el recaudo que el artículo 16 del reglamento de copropiedad exige

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

en torno a la mayoría especial de 2/3 para posibilitar acción judicial en su contra, dada la calidad que revistió como administrador y la rendición de cuentas que ahora le es exigida.

Sin embargo, tal como está planteada la cuestión, no se trata del cuestionamiento de la legitimación procesal del consorcio, esto es la circunstancia de que la actora no sea la persona especialmente habilitada por la ley para asumir tales calidades con referencia a la concreta materia sobre que versa el proceso; sino del acuse de falta de personería, entendida como ausencia de capacidad procesal en el actor o en el demandado y la falta, defecto o insuficiencia de la representación - necesaria o voluntaria - de quienes comparecen al proceso en nombre de aquellos, razón por la cual cabe al órgano judicial decidirla, aunque aparezca erróneamente rotulada, como de falta de legitimación (conf. Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil, t. VI, p. 98, núm. 743).

Planteado en estos términos y siendo que la causal que se invoca es la referida a la falta, defecto o insuficiencia de la representación que se invoca, cabe recordar que la misma se tiene por defectuosa, en términos generales, cuando quien la otorga lo hace en una calidad inadecuada a la finalidad de aquella, el mandatario carece de poderes suficientes para actuar en el carácter que invoca o el documento acompañado para acreditar la personería aparece desprovisto de los correspondientes requisitos legales (conf. CNCiv., Sala A,R, 78.039 de setiembre 25 de 1990).

Ahora bien, atendiendo a la postura del excepcionante, cabe ubicar su posición dentro del supuesto de quien acusa en su contraria la falta de otorgamiento a su mandatario de los poderes suficientes para la actuación o el defecto en su otorgamiento.

Siendo así y yendo a la cuestión que, en definitiva, provoca la actuación del Tribunal, cabe recordar que la atribución del administrador de representar al consorcio ante los jueces ha dado lugar a ardua controversia, la que tiene su origen en la discusión parlamentaria de la ley 13512, ocasión en que el proyecto fue modificado, autorizando sólo su intervención ante las autoridades administrativas y no ante las judiciales, con la salvedad referida a la función normal de la recaudación, el cobro judicial de los alquileres por locales del edificio destinados a producir renta o la atribución a él otorgada para llevar a cabo la denuncia correspondiente ante el juez en caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios de las normas del artículo 6º, según lo determina el artículo 15 (conf. Peña Guzmán, Luis A., Derechos Reales, t. II, p.686, núm. 1264; Mariani de Vidal, Marina, Derechos Reales, t. II, p.157).

No encontrándose entre las señaladas, la pretensión entablada en la especie debe ser conducida a través de los canales previstos en el Reglamento de Copropiedad, para lo cual procede actualizar el recaudo previsto por la cláusula 16ª, que estipula una mayoría especial de 2/3.

De manera que cabe atender al reclamo del excepcionante y revocar la resolución apelada, haciendo lugar a la defensa opuesta ante la verificada falta de los poderes, por aparecer desprovisto de los requisitos reglamentarios vigentes; empero, dada la índole del planteo, debe ser

REVISTA DEL NOTARIADO
Colegio de Escribanos de la Capital Federal

calificada de falta de personería y no de ausencia de legitimación y, por ende, su naturaleza es meramente dilatoria. Ello significa que el alcance de este pronunciamiento se limita a excluir temporariamente la resolución sobre el derecho que el actor invoca, pues no impide su reactualización una vez obviados los defectos de que adolece.

Por ello, en virtud de lo expuesto, se resuelve revocar la resolución de fs. 1763, punto I. En consecuencia, admítase la defensa opuesta a fs. 55/61 con los alcances indicados, esto es, como excepción de falta de personería.

- Jorge Escuti Pizarro . - Hugo R . Molteni. - Ana M. Luaces (Sec.: Ricardo Li Rosi).