

Propiedad Horizontal: administrador: mandatario legal; normativa aplicable; retribución de sus tareas; actuación ad honórem; reclamo posterior de honorarios; improcedencia*

Doctrina:

- 1) *Siendo el administrador el mandatario legal y exclusivo de los propietarios conforme lo denomina la ley 13512, se halla vinculado al consorcio por una relación de mandato, siendo aplicables en su caso las reglas que rigen este contrato.*
- 2) *Si bien es cierto que según la regulación que el mandato recibe en el Código de Vélez puede ser oneroso o gratuito, lo cierto es que las previsiones legales que regulan el sistema de propiedad horizontal han consagrado la onerosidad del mandato conforme a las normas del citado cuerpo legal que rigen para las representaciones necesarias, sin que quepa efectuar distinción alguna según si el cargo es ejercido por uno de los copropietarios o un tercero.*
- 3) *Lo dispuesto por el art. 9º, inc. b), parte 1ª de la ley 13512, indica que, en todo caso, el administrador del Consorcio debería ser retribuido por su trabajo con un sueldo mensual o un porcentaje sobre las entradas, o, en definitiva, mediante cualquier otra modalidad que los dueños estimen conveniente, dependiendo de la voluntad de las partes interesa-*

das. Sin perjuicio de ello, no existe obstáculo alguno para convenir la gratuidad del mandato, especialmente cuando el administrador es uno de los copropietarios, aunque es conveniente dejar debida constancia de la renuncia al derecho en el estatuto, en el acta de asamblea pertinente o instrumento hábil a tales fines.

- 4) *Surgiendo de autos que la relación contractual de mandato que unió al ex administrador del consorcio demandado con éste se trató durante toda su vigencia de una relación ad honórem, aquél no puede posteriormente reclamar suma alguna por sus tareas una vez que renunció a su labor contradiciendo la conducta asumida durante poco menos de seis años durante los cuales –incluso– tuvo a su disposición los fondos consorciales para cobrarse de ellos los supuestos honorarios que ahora viene a reclamar. M. M. F. L.*

Cámara Nacional Civil, Sala D, septiembre 22 de 2004. Autos: “Rodríguez, Alberto José c. Consorcio Prop. Hipólito Irigoyen 1432/36/38/40/42 s/cobro de honorarios profesionales”.

*Publicado en *El Derecho* del 15/2/2005, fallo 53.198.