



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

Expediente n° 46896/2016 – “Ramos Jorge Alberto y otro c/Arrendo Eduardo s/Rendición de Cuentas” – Juzgado Nacional en lo Civil n° 20

Buenos Aires, Agosto 10 de 2017

Y VISTOS; Y CONSIDERANDO:

Las presentes actuaciones se remiten a este Tribunal a los efectos de conocer acerca del recurso de apelación interpuesto por la actora a fs. 420 contra la resolución de fs. 418/419, concedido a fs. 421. Presenta memorial a fs. 426/430, contestado a fs. 432/433.-

El decisorio apelado hace lugar a la excepción de falta de legitimación activa, con costas a los accionantes.-

A fs. 383 el demandado interpuso la excepción de falta de legitimación activa con sustento en que los titulares de dominio de una unidad funcional que forma parte de un consorcio de propietarios organizado mediante el sistema originalmente previsto por la Ley 13512 y hoy regulado por los artículos 2037 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, carecen de acción para demandar la rendición de cuentas de su administrador, toda vez que ella se encuentra en cabeza del ente consorcial.-

Los actores se agravian por cuanto consideran que resulta absurdo que el administrador que se encuentre en el ejercicio del cargo de Administrador del Consorcio de la Av. Santa Fe 3443/3445/3447 requiera su propia rendición de cuentas, tal como expresan a fs. 427 párrafos 6 y 7, respectivamente.-

Agregan que no existe estipulación legal expresa que impida a los miembros del consorcio de copropietarios solicitar la rendición de cuentas del mandatario que administra sus bienes. Expresan que lo decisivo no es si el demandado debe rendir cuentas por su gestión sino que la cuestión a discernir es si el administrador tiene o no la obligación de rendir las cuentas a los actores (ver fs. 426 vta. ap. II).-



La legitimación para obrar consiste en la cualidad que tiene una persona para reclamar respecto de otra por una pretensión en el proceso.-

Mediante la falta de legitimación se tiende a denunciar que el actor o el demandado no son los titulares de la relación jurídica sustancial en que se funda la pretensión, con prescindencia de la fundabilidad de ésta, o –por extensión- que el primero carece de un interés jurídico tutelable (Conf. Palacio L., “Derecho Procesal Civil”, tomo VI, 1990; Ed. Abeledo Perrot, pág. 132/133; esta Sala en Expte n° 13823/2005, caratulado: “Piscicelli Sebastián c/Asociación Mutual de Empleados de la Empresa Los Constituyentes y otro s/Ejecución”, Juzgado n° 35, del 27/03/2007, entre muchos precedentes de esta Sala).-

De modo que, la falta de legitimación para obrar existe cuando no media coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender o contradecir respecto de la materia sobre la cual versa el litigio, todo lo cual denota la correspondencia lógica que debe existir entre el derecho deducido en juicio y la persona que lo hace valer y/o frente a la cual lo pretende hacer valer, identificándose con la tradicionalmente denominada “falta de acción” (“sine accione agit”) la cual para ser decidida en la oportunidad y el modo “ex officio” en que lo hizo el anterior sentenciante debe aparecer en forma manifiesta, lo que ocurre, en términos generales, cuando el juez se halla en condiciones de expedirse sin otro trámite y sobre la base de los elementos de juicio inicialmente incorporados al proceso (Palacio Lino, en “Derecho Procesal Civil”, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 1977, tomo VI, página 133; Falcón E., en “Código Procesal...”, Buenos Aires, Abeledo Perrot, tomo III, página 42/43).-

Cuadra señalar, sin necesidad de profundizar los alcances de la personalidad del consorcio, plasmados en el Título V del Código Civil y Comercial y respecto de la cual trata específicamente el art. 2044 del Código Civil y Comercial, al establecer que “el conjuntote los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio...sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador”.-





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

El art. 2066 del CCC prevé la designación y remoción del administrador. En tanto, el art. 2067 establece que el administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento de copropiedad y la asamblea de propietarios, los que son enumerados en forma especial en los incisos a) a m).

Es así como el inciso e) del artículo 2067 citado, obliga al administrador a rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal.

El administrador ingresa entonces, en el conjunto de personas que deben rendir cuentas “por disposición legal” (art. 860 inc. c) del CCC) y no solamente porque actúe en interés ajeno (art. 860 inc. a) del CCC) y le sean aplicables las normas del mandato. (art. 1324, obligaciones del mandatario).-

No existe un vínculo directo del administrador con los propietarios respecto a las obligaciones derivadas del mandato, sino con el consorcio. La asamblea es el órgano encargado de recibir la rendición de cuentas (conf. art. 2058 conc. y corr. del Código Civil y Comercial) (conf. Lorenzetti Ricardo L, Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado, Ed. Rubinzal –Culzoni Editores, Tomo IX, página 553).-

En la relación celebrada entre el consorcio (mandante) y el administrador (mandatario), el administrador se relaciona con el consorcio como ente distinto de sus integrantes, no habiendo vínculo directo entre aquel y cada uno de los copropietarios respecto de las cuestiones relacionadas con el mandato sino a través del ente consorcial.

De ahí que sea el consorcio el que está autorizado mediante previa decisión asamblearia a pedir rendición de cuentas de las tareas asumidas y funciones desempeñadas (Conf. Highton E., en “El administrador en la Propiedad Horizontal”, página 171, Ed. Rubinzal Culzoni Editores).-

Por ende, el propietario de cada unidad funcional carece de legitimación individual para demandar al administrador en forma personal la rendición de cuentas o por actos ejecutados con motivo del ejercicio de la administración, ya que la acción corresponde al consorcio de propietarios integrantes del edificio.-



En orden a lo expuesto, encontramos que la acción intentada resulta improponible toda vez que la actora carece de legitimación para obrar en la forma pretendida.

En consecuencia, los agravios vertidos habrán de ser desestimados.

Por las consideraciones manifestadas, el Tribunal RESUELVE: 1) Confirmar la resolución de fs. 418/419 en todo cuanto decide y ha sido materia recursiva. 2) Imponer las costas de Alzada a la apelante vencida (conf. art. 68; 69 y 161 inc. 3 del Código Procesal).-

Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Art. 4 de la Acordada n° 15/13 de la C.S.J.N. e Inc. 2 de la Acordada 24/13 de la C.S.J.N) y devuélvanse las actuaciones al Juzgado de trámite, sirviendo la presente de atenta nota de remisión. Se deja constancia que la Vocalía n° 29 se encuentra vacante (conf. art. 109 del R.J.N.).-

