



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA E

“CONS. DE PROP. H. ..../.... C/ S. E. R. S/ RENDICION DE CUENTAS”.-

Buenos Aires, mayo

7 de

2.015.

-

**Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:**

Contra la resolución de fs. 54/55, en la que se desestimaron las excepciones de falta de personería opuestas a fs. 36/37 por el demandado, alza sus quejas el nombrado en el memorial de fs.61/62, que fue respondido a fs. 64/67.

Las presentes actuaciones fueron iniciadas por la actual administradora del consorcio de propietarios del edificio ubicado en la calle Habana 3572/3574 de esta ciudad, con la finalidad de reclamar al anterior administrador que fue removido del cargo la rendición de cuentas final de su gestión (ver escrito inicial de fs. 14/16).

El demandado opuso las excepciones mencionadas, con fundamento en el vencimiento de la designación de la actual administradora del consorcio actor por haber transcurrido el plazo anual previsto por la ley 941 de la Ciudad de Buenos Aires (modificada por las leyes 3254 y 3291). Asimismo, como consecuencia de ello, opone también la falta de personería de la letrada apoderada por la administradora.

Sobre esta cuestión, el art. 13 de ley 941 dispone que “el Administrador, salvo disposición en contrario establecida en el Reglamento de Copropiedad y Administración de cada consorcio, tendrá un plazo de hasta un (1) año para el ejercicio de su función, pudiendo ser renovado por la asamblea ordinaria o extraordinaria, con la mayoría estipulada en el mencionado Reglamento o en su defecto por los dos tercios de los/as Propietarios/as presentes, con mínimo quórum. Puede ser removido antes del vencimiento del plazo de mandato con la mayoría prevista a tal efecto

en el Reglamento de Copropiedad”.

El decreto 551/2010, reglamentario de la citada ley, establece que “el plazo de ejercicio de la función de Administrador, cualquiera sea éste, comienza a contarse desde la fecha que disponga la asamblea ordinaria o extraordinaria que lo designe. Si la asamblea no lo estableciera, el plazo se cuenta desde la fecha de celebración de la misma. Antes del cumplimiento del plazo del mandato, el Administrador debe llamar a asamblea para decidir sobre su renovación y, de ser pertinente, el plazo por el que se llevará a cabo. Cumplido el plazo de mandato, de no realizarse asamblea se da por concluido el mismo bajo exclusiva responsabilidad del Administrador, quedando los consorcistas habilitados para autoconvocarse y dar solución a la situación planteada con el quórum establecido en el reglamento de copropiedad o, en su defecto, por los dos tercios de los propietarios presentes, con mínimo quórum”.

Ahora bien, la ley 13.512 no fija un plazo de duración de la designación del administrador cuando impone que, al constituirse el consorcio de copropietarios y redactar el Reglamento de copropiedad y administración, deba designarse obligatoriamente a un representante de los copropietarios.

Sin perjuicio de ello, de acuerdo a lo previsto en el art. 9, inc. b) de la ley 13.512 citada, es en el reglamento mencionado donde debe disponerse la forma de la remoción del administrador. Va de suyo que si ha sido designado por una asamblea en un acto colegiado que expresa la voluntad del conjunto como consorcio, debe también ser removido por resolución de este órgano (conf. Highton, Elena I., “Propiedad horizontal y prehorizontalidad”, 2º ed., Hammurabi, 2000, pág. 580, punto 58).

En este mismo sentido se ha señalado que, si bien el estatuto del consorcio puede determinar un plazo de vigencia del mandato otorgado al administrador que podría prorrogarse, en cuyo caso será imperativa su observancia, si no está previsto, será la asamblea como órgano soberano la



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA E

que determinará el término del mandato (conf. Gabás, Alberto A., “Manual teórico-práctico de propiedad horizontal”, ed. Hammurabi, pág. 320).

Como se ve, si la ley 13.512 deja librado a la voluntad de la asamblea el plazo por el cual el administrador ejercerá el mandato, pudiendo removérselo de aquél en cualquier oportunidad, la norma local antes mencionada no podría limitar el tiempo de vigencia de su designación en la forma en que se dispuso, derogando implícitamente una norma de mayor jerarquía (conf. art. 31 de la Constitución Nacional; Abatti, Enrique – Rocca, Ival, “La proyectada reforma del Registro Público de Administradores de Consorcios de P.H. (ley 941 C.A.B.A.)”, La Ley Online AR/DOC/3074/2009; Tachella, Diego Hernán, “Reglamentación del Registro Público de Administradores de Consorcios”, La Ley Online AR/DOC/7128/2010).

Aun cuando ello bastara para desestimar la crítica ensayada, tampoco puede soslayarse que el administrador es un órgano indispensable en el régimen de la propiedad horizontal del que no puede prescindirse (art. 11 de la ley 13.512; Highton, Elena I., ob. cit., págs. 575 y sigtes., punto 56 y sus citas).

Concretamente, como la existencia del administrador está impuesta por la ley, que es la que determina sus facultades y obligaciones y los copropietarios no pueden prescindir de su designación, debe concluirse que se trata de una representación legal (conf. Lambois, Susana E. en Highton-Bueres, “Código Civil...”, tº 5, pág. 784 y sigtes) respecto del cual, más allá de ciertas diferencias doctrinarias, se ha sostenido que él es mandatario y como en todo mandato hay una relación jurídica interna -mandante mandatario- y sus actos dentro de los límites de su mandato son acciones del consorcio (conf. CNCivil, Sala G, in re “Biegún de Cadoche, Electra J. c. Consorcio de Propietarios Avda. Scalabrini Ortiz 2067”, del 2-7-99, LL 2000-C-743)

En la relación que se crea entre el consorcio, como mandante

y el administrador como mandatario, éste se vincula con aquél como un ente distinto de sus integrantes, no habiendo lazo directo con 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 (cf. Highton, Elena, "Propiedad horizontal y prehorizontalidad", pág. 575 y ss.).

Se trata en realidad de un representante legal de la persona jurídica, encargado de la gestión inmediata de los intereses comunes, representación que se asemeja a la de los representantes necesarios de otras personas jurídicas, como las sociedades comerciales.

En esos términos, el art. 11 de la ley 13.512 se designa al administrador como "mandatario legal y exclusivo de aquéllos", aludiendo a los propietarios.

En esa inteligencia, el simple vencimiento del término para el que fue designado el administrador no produce *ipso iure* la cesación de su designación en el cargo, aplicándose en el caso lo dispuesto por el art. 1969 del Código Civil para el mandatario, cuyas facultades subsisten en tanto no fuera revocado el mandato por los otorgantes (conf. Lambois, Susana E., ob. cit., pág. 420), normativa que tampoco puede modificar la legislación local.

Además, también debe destacarse que en ocasiones es común que la asamblea de copropietarios nombre administrador sin quórum y mayoría reglamentaria, y que éste comience a administrar, que los copropietarios ausentes le abonen expensas, no impugnen la asamblea y dejen transcurrir el tiempo sin observación alguna; en este supuesto el administrador de hecho se transforma en administrador de derecho por el transcurso del tiempo y ante el silencio de los consorcistas, que, en este caso, obra como consentimiento. Pasado un tiempo prudencial no podrá impugnarse la designación (Gabás, Alberto A., ob. cit., pág. 255; en el



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA E

mismo sentido, Gurfinkel de Wendy, Lilian, “La propiedad horizontal. Análisis dogmático de la ley 13.512. Jurisprudencia aplicable. Legislación nacional y provincial”, pág. 378; CNCivil, Sala D, del 3-10-68, en JA 1969-4-394).

Adviértase que, si un copropietario –en las circunstancias apuntadas que también se verifican en autos- no podría cuestionar la asamblea en la que se produjo la designación del administrador, mucho menos podría hacerlo el anterior administrador cuyo mandato fue revocado mucho tiempo atrás.

Por último, el otorgamiento de un poder general judicial que el administrador realice a nombre del consorcio, importa entonces un acto previo de la administración y no la sustitución de un mandato conferido al otorgante, aun cuando el reglamento de copropiedad prevea expresamente que el administrador tiene facultad de representación ante autoridades judiciales, por lo que no existe obstáculo alguno para que éste designe a un letrado apoderado para iniciar acciones judiciales (conf. CNCivil, Sala D, del 7-3-95, jurisprudencia de la Cámara Civil, Isis sum. N° 6296)

Por estas consideraciones, **SE RESUELVE**: Confirmar, en lo que fuera materia de agravios, la decisión de fs. 54/55. Las costas de Alzada se imponen al vencido (art. 69 del Código Procesal). Notifíquese y devuélvase.