

Expediente: **6317/24**

Carátula: **CONSEJO DE PROPIETARIOS DEL CONSORCIO EDEFICIO JADE I C/ MEDRANO BRENDA LUCIA S/ RENDICION DE CUENTAS**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 1**

Tipo Actuación: **INTERLOCUTORIAS CIVIL CON FD**

Fecha Depósito: **28/02/2025 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

27237497029 - *CONSEJO DE PROPIETARIOS DEL CONSORCIO EDEFICIO JADE I, -ACTOR/A*

90000000000 - *RODRIGUEZ, LUIS GABRIEL-ACTOR/A*

90000000000 - *CONTRERAS, ANA SOLEDAD-ACTOR/A*

90000000000 - *MASSAGUER, CARLOS RODRIGO-ACTOR/A*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 1

Juzgado Civil y Comercial Común X° Nominación

ACTUACIONES N°: 6317/24



H102315383540

San Miguel de Tucumán, 27 de febrero de 2025.-

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: **“CONSEJO DE PROPIETARIOS DEL CONSORCIO EDEFICIO JADE I c/ MEDRANO BRENDA LUCIA s/RENDICION DE CUENTAS”** (Expte. n° 6317/24 – Ingreso: 11/11/2024), y;

CONSIDERANDO:

1. Vienen los autos a despacho para resolver el pedido de medida cautelar, efectuado por los actores Carlos Rodrigo Massaguer, Luis Gabriel Rodriguez y Ana Soledad Contreras, con el patrocinio letrado de la Dra. María Cristina Acosta.

Mediante presentación del 24/02/2025, los actores solicitan la designación de un administrador judicial y/o veedor, profesional de las ciencias económicas, a ser sorteado de la lista de la Excm. Corte Suprema de Justicia. La medida tiene por objeto que dicho profesional, en forma conjunta con el consejo de propietarios, lleve a cabo un adecuado control de la liquidación y cobro de expensas, garantice un trato igualitario y equitativo a todos los consorcistas en la concesión de planes de pago y quitas, y supervise el cumplimiento de dicho principio en los procesos judiciales de cobro de expensas, informando sobre los juicios en trámite y su estado. Asimismo, solicitan que el profesional supervise y haga cumplir las obligaciones fiscales, laborales y de toda índole a cargo del Consorcio Edificio Jade I.

Señalan, como hecho nuevo, que se están ejecutando expensas sobre la unidad 21, de titularidad de Timoteo Jerez, conforme surge del juicio caratulado **CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO JADE S.R.L. C/ SUCESORES DE JEREZ TIMOTEO S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**, expediente N° 4405/21 que tramita en Oficina de Gestión Asociada en Documentos y Locaciones N° 2 -Juzgado en Documentos y Locaciones VII Nominación-. Que, en los autos

mencionados, mediante sentencia de fecha 20/11/2024 se resolvió ORDENAR se lleve adelante la ejecución monitoria seguida por CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO JADE S.R.L. en contra de SUCESORES DE JEREZ TIMOTEO, por la suma de \$1.187.398,10, en concepto de capital, con más intereses, gastos y costas y CITAR a la parte demandada SUCESORES DE JEREZ TIMOTEO para que, en el plazo de 5 días: a) cumpla voluntariamente con lo ordenado en el punto I) y deposite el importe total condenado; o b) oponga excepciones legítimas, ofreciendo la prueba de la que intente valerse.

Argumentan que, de los autos referenciados, surge con evidencia el peligro de la frustración de sus derechos. Que, por efectos de la feria judicial, ya han transcurrido cerca de tres meses desde la interposición de la demanda. Que el tiempo que insume el proceso de Mediación al que deben someterse, tornaría ilusorios los derechos de su parte y, en consecuencia, los de todos los consorcistas.

En lo que respecta a la verosimilitud del derecho, afirman que se encuentra acreditada con la totalidad de la documentación obrante en autos, en especial con la certificación contable del análisis de liquidación de expensas, suscripta por el CPN Víctor Fernando Jerez y certificada por el Colegio de Graduados en Ciencias Económicas de Tucumán, de la cual surge un faltante superior a cinco millones de pesos.

En cuanto al peligro en la demora, sostienen que este es real y concreto, dado que, de permitirse la continuidad de las ejecuciones de expensas y su cobro de manera inadecuada e ilegal por parte de la administradora, el objeto del proceso se tornaría abstracto, pues para cuando se dicte una solución definitiva, el perjuicio económico sufrido por los propietarios resultaría irreparable.

Finalmente, reiteran que la urgencia en el dictado de la medida solicitada resulta evidente, ya que, de no adoptarse de inmediato, la demandada podría ocasionar un grave perjuicio económico a los propietarios

Ofrecen contracautela.

2. Ingresando al estudio de la medida cautelar solicitada, anticipo que la misma no puede prosperar, conforme a los fundamentos que se expondrán a continuación.

La intervención judicial requerida reviste la naturaleza de una medida cautelar, cuya regulación se encuentra en la Sección 5ª del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán (art. 298 y ss., CPCCT).

El art. 298 del CPCCT establece: *"Procedencia. Cuando la medida cautelar deba recaer sobre el producido de establecimientos comerciales, empresas industriales o explotaciones agrícolas o, en general, sobre rentas, frutos o productos, podrá decretarse a pedido de parte interesada la intervención del negocio, empresa o explotación, acreditándose los requisitos del Artículo 280. Esta medida podrá decretarse también en caso de condominio o de sociedad."*

Por su parte, el art. 280 prevé: *"Acreditación. Acumulación. Se deberá acreditar sumariamente la verosimilitud del derecho a asegurar y el peligro de lesión o frustración por la demora del proceso. Cuando su derecho proviniera de un contrato bilateral, deberá acreditar de igual manera que ha cumplido la obligación a su cargo, salvo plazo o condición pendiente. Podrá acumularse más de una medida cautelar si correspondiere y resultare justificado."*

Asimismo, el inc. 1 del art. 301 del CPCCT, como pauta común a toda clase de intervención, establece que el Tribunal apreciará su procedencia con criterio restrictivo.

Ahora bien, en el caso bajo análisis, corresponde evaluar si los actores han acreditado los presupuestos esenciales para el dictado de la medida cautelar solicitada.

2.1. En cuanto al requisito de la verosimilitud del derecho, advierto que el mismo no se encuentra debidamente acreditado.

En efecto, surge del escrito introductorio que los actores entablan demanda en contra de la administradora del consorcio de propiedad horizontal Edificio Jade I, a fin de que proceda a efectuar rendición de cuentas, de modo preciso, detallado y documentado, por el periodo que va desde el 05/03/2021 al 31/10/2024. Y fundamentan su legitimación para demandar en su condición de propietarios y miembros del Consejo de Propietarios del referido consorcio.

Sin perjuicio de ello, y sin que lo dicho implique adelantar opinión sobre el fondo del asunto, de la documental agregada en autos no se advierte que los actores cuenten con facultades otorgadas por el órgano de gobierno del consorcio -esto es, la Asamblea de Propietarios- para promover una acción de rendición de cuentas, en contra de la administradora. De ninguna de las actas asamblearias acompañadas en autos surgen tales facultades, ni se observa en el Reglamento de Copropiedad y Administración disposición alguna que confiera facultades especiales en ese sentido, a favor del Consejo de propietarios (art. 2056 inc. u, del CCCN).

Es importante destacar que el Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN) ha dotado a la figura del consorcio de personalidad jurídica propia, al establecer en el art. 2044: *"... El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. (...)"*. A su vez, el art. 141 del CCCN, le confiere al consorcio capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, a los fines del cumplimiento de su objeto. Por otra parte, el artículo 2065 del CCCN dispone: *"El administrador es representante legal del consorcio con el carácter de mandatario..."*

En función de ello, teniendo en cuenta que la administradora ostenta el carácter de mandataria del consorcio, corresponde concluir que la acción de rendición de cuentas, por los actos ejecutados en el ejercicio de la administración, debe ser promovida por el consorcio, a través de la decisión adoptada por la Asamblea de Propietarios.

En este sentido, se ha sostenido: "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' p. 171, Ed. Rubinzal Culzoni Editores).

En igual dirección, se ha dicho: "No existe vínculo directo del administrador con los propietarios respecto de 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 cód. Civi. y Com. de la Nación) (Conf. Lorenzetti Ricardo L., Código Civil y Comercial de la Nación, Ed. Rubinzal Culzoni Editores, Tomo IX, p. 553)" (CNCiv., Sala J, exp. 46896/2016 "Ramos J. Alberto y otro c. Arrendo Eduardo s/ rendición de cuentas", con fecha 10/08/2017).

Este criterio también ha sido sostenido en un fallo local: "La posibilidad de que un consorcista o un grupo de ellos exija rendición de cuentas, ya sea al Consorcio, ya sea a su Administrador en persona, es inaceptable en nuestro régimen jurídico, no sólo actualmente según lo dispone expresamente el CCyC en su art. 2.067, inc. e), sino que tampoco lo era en el contexto de la ley 13.512 y así lo sostuvo en forma pacífica y unánime la jurisprudencia: "Corresponde rechazar la demanda por rendición de cuentas incoada por un copropietario contra el administrador del consorcio de propiedad horizontal, pues no existe vínculo directo entre aquél y cada uno de los copropietarios respecto de las cuestiones relacionadas con el mandato sino a través del ente consorcial, de ahí que sea éste último -y no cada copropietario- quien está legitimado, mediante previa decisión asamblearia, para pedir una rendición de las tareas asumidas y funciones

desempeñadas" (CNCiv., sala G, 30/04/2007, "Ríos Raúl V. vs. Casale Antonio V.", DJ, 2007-III con nota de Federico Causse, DJ, 2007-3-972); "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, a los fines de su remoción y rendición de cuentas llevadas como tal, porque tal acción le corresponde al consorcio de copropietarios" (CNCiv., Sala H, 09/08/1998, "De Filippis Gustavo F. vs. Giménez Francisco", La Ley, 1999-E, 901)." (CAMARA CIVIL Y COMERCIAL COMUN - Sala 3 S/ RENDICION DE CUENTAS Nro. Expte: 3928/11 Nro. Sent: 156 Fecha Sentencia: 07/07/2020).

Dicho ello, entiendo que la verosimilitud del derecho no se encuentra acreditada en autos, ya que de la prueba documental o instrumental acompañada no surge -ni siquiera de manera indiciaria- que los actores cuenten con facultades para ejercer la presente acción, de rendición de cuentas, en contra de la Administradora del Consorcio.

2.2 En cuanto al peligro en la demora, considero que este presupuesto tampoco se encuentra justificado.

Para que este recaudo cautelar se configure, era necesario que los actores acrediten que la falta del dictado urgente de la medida podría ocasionar un daño grave e irreparable a sus derechos, lo cual no surge evidenciado de las constancias de autos. En particular, no desprende que no exista otra vía efectiva y menos gravosa para evitar el supuesto perjuicio económico que invocan.

En este sentido, los actores no han demostrado haber agotado los mecanismos internos del consorcio para remediar las presuntas irregularidades que denuncian. En efecto, no se ha demostrado la razón por la cual no se ha promovido y/u obtenido la remoción de la administradora del consorcio, especialmente si, -como sostienen los actores-, la demandada no realiza una adecuada liquidación y cobro de expensas, no otorga un tratamiento equitativo a los consorcistas en la concesión de planes de pago y quitas, o no cumple con las obligaciones fiscales, laborales y de otra índole a cargo del Consorcio Edificio Jade I.

Además, no obra en autos documentación que acredite *prima facie* que el Consejo de Propietarios - del cual los actores afirman ser miembros- haya impulsado la convocatoria de una asamblea para tratar la remoción de la administradora ni que hayan gestionado la autorización correspondiente para iniciar la presente acción, a fin de agotar la vía consorcial. Por el contrario, del acta de asamblea extraordinaria del 10/03/2023 surge que se deliberó sobre la revocación del mandato de la administradora, resolviéndose por mayoría absoluta el rechazo de dicha propuesta. Este antecedente evidencia que la comunidad consorcial, en ejercicio de su facultad de autogobierno, decidió mantener a la administradora en su cargo, lo que resta verosimilitud a la alegación de los actores respecto de una situación de urgencia o riesgo inminente que justifique la intervención judicial, cuya procedencia debe interpretarse con criterio restrictivo.

En tal contexto, y sin perjuicio de las pruebas que se rindan en la oportunidad procesal correspondiente, y de que la presente sentencia no causa estado y puede ser modificada según lo aconsejen las circunstancias, estimo que corresponde rechazar la medida cautelar solicitada.

Por ello,

RESUELVO:

I.- RECHAZAR la medida cautelar de intervención de administrador judicial y/o veedor, peticionada por los actores Carlos Rodrigo Massaguer, Luis Gabriel Rodriguez y Ana Soledad Contreras, en

virtud de lo considerado anteriormente.

HAGASE SABER.-

GJSG-

DR. SANTIAGO JOSE PERAL

JUEZ

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL COMUN X NOM.

Actuación firmada en fecha 27/02/2025

Certificado digital:

CN=PERAL Santiago Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20341863571

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.