Expediente: **1627/18**
Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS SANTA FE 15 C/ SORIA EUGENIA Y OTRO S/ COBRO (ORDINARIO)**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES IX**
Tipo Actuación: **SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS**
Fecha Depósito: **21/02/2024 - 00:00**
Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
23313385094 - CONSORCIO DE PROPIETARIOS SANTA FE 15, -ACTOR
90000000000 - SORIA, EUGENIA-DEMANDADO
27224293610 - SORIA MARTINEZ, MARCOS ADRIAN-CO DEMANDADO
23313385094 - MARANZANO, JOSE FERNANDO-ADMINISTRADOR/RA DEL CONSORCIO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IX

ACTUACIONES N°: 1627/18

H104097665621

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS SANTA FE 15 c/ SORIA EUGENIA Y OTRO s/ COBRO (ORDINARIO).- EXPTE. N° 1627/18.-

San Miguel de Tucumán, 20 de febrero de 2024.

AUTOS Y VISTOS: el presente juicio caratulado ***"CONSORCIO DE PROPIETARIOS SANTA FE 15 vs. SORIA, EUGENIA Y MARCOS ADRIÁN SORIA MARTÍNEZ s/ COBRO ORDINARIO DE EXPENSAS". EXPTE. N° 1627/18*** y,

CONSIDERANDO:

I.- Que a fs. 5, José Fernando Maranzano, DNI 10.220.488 en carácter de administrador del Consorcio actor con el patrocinio del Sr. Hugo Germán Gutiérrez Ferronato, inicia juicio ordinario de cobro de expensas en contra de Eugenia Soria y Marcos Adrián Soria Martínez por la suma de $219.000 con más sus intereses, gastos y costas.

Explica que en fecha 21-04-04 mediante escritura n° 100 pasada ante el Sr. Escribano Carlos José Díaz Márquez se sometió al inmueble al régimen de propiedad horizontal dictándose el correspondiente Reglamento de Co-propiedad y Administración.

Señala que el inmueble consta de 19 unidades (planta baja, primero, segundo y tercer piso) y de ellas, 4 pertenecen a los demandados.

Reclama deuda por 40 meses de expensas impagas referidas a los departamentos 1° piso Dpto "10", 1° piso Dpto "11" y 1° piso "Dpto 12" y un local comercial (local 14).

Resalta que los aquí demandados son los propietarios mayoritarios del edificio y han dejado de abonar las expensas por 40 meses consecutivos y ello – además del mantenimiento de los gastos comunes - resultaba fundamental para el pago de los servicios de luz, agua y gas que acredita con los comprobantes que detalla.

Invoca la aplicación del art. 8 de la ley 13.512 que dispone *"Ningún propietario puede liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes y servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece"*.

Funda su derecho en las disposiciones de los arts. 524 ssgtes y cctes del C.P.CyC.N. y ley 13.512 y su legitimación activa en su carácter de administrador del consorcio. Efectúa un detalle de la deuda reclamada referida a año 2014: 2 meses, 2015:12 meses, 2016:12 meses, 2017:12 meses y 2018: 2 meses y sus intereses. Transcribe jurisprudencia que considera de aplicación.

Detalla documentación que adjunta, solicita embargo de la propiedad y culmina su presentación solicitando se corra traslado de demanda y, oportunamente se ordene llevar adelante la ejecución por el capital reclamado reajustado conforme depreciación monetaria, intereses y costas.

II.- Por presentación de fs 68/74 adecuó la actora demanda aclarando que quien inicia la presente acción es "Consorcio de Propietarios Santa Fe 15"" acompañando detalle de los servicios impagos.

Por escrito de fs. 88/89 amplió el actor demanda hasta el 31-05-18 por la suma de $228.835 y denunció nuevo domicilio real de Marcos Adrián Soria Martínez a los fines de su notificación.

III.- Por providencia del 09-09-18 se ordenó intimar a los demandados al pago en el acto de la suma de $ 447.835 en concepto de capital con más la suma de $134.350 en concepto de acrecidas. Al mismo tiempo se dispuso citarlos de remate a fin de que dentro del plazo de cinco días opongan las excepciones legítimas que tuvieren bajo apercibimiento de llevar adelante la presente ejecución.

IV.- Intimados de pago y citados de remate por diligencia de fs. 102 se tuvo por incontestada demanda ordenándose el pase de los autos a despacho para resolver.

Declarada la nulidad de la cédula mencionada como así también la totalidad de los actos que sean su consecuencia (cfr. Sentencia del 27-11-20) se ordenó la reapertura de los plazos suspendidos por providencia del 24-02-21 (cédulas del 26-03-21).

Por providencia del 28-04-21 se ordenó correr traslado de demanda a los accionados solicitando al consorcio actor denuncie el domicilio de la Sra. Soria a fin de su cumplimiento.

Solicitado informe el Juzgado Electoral el domicilio de la demandada y acompañado oficio en presentación del 27-09-21 se ordenó intimar de pago y citar de remate a la accionada en el domicilio informado.

Cumplido ello en fecha 07-12-21 (cfr. mandamiento subido al Sistema SAE el 13-12-21) se dispuso, previo a resolver, correr traslado de demanda al Sr. Marcos Adrián Soria co-demandado en autos (cfr. decreto del 03-03-22).

V.- Efectuado el traslado por cédula digital del 07-03-22, opuso el accionado caducidad de instancia, excepción previa de prescripción fundada en que ha trascurrido el plazo previsto por el digesto de fondo y falta de personalidad en el demandante o insuficiencia de representación. Subsidiariamente, contestó demanda.

Rechazada la caducidad por Sentencia del 07-07-22 y apersonado el Consorcio actor con la representación de la Dra. Lucía del Sol Mangini se ordenó la reapertura de los plazos oportunamente suspendidos. (cfr. decreto del 13-09-22 y cédulas del 30-09-22).

Receptada prescripción por los períodos de noviembre y diciembre de 2014, enero a diciembre de 2015 y enero y febrero de 2016 (cfr. Sentencia dictada el 28-06-23) y desestimada la apelación interpuesta por falta de requisitos formales, se ordenó correr traslado a la actora de la excepción de **falta de personalidad en el demandante o insuficiencia de representación opuesta por el demandado.** (cfr. providencia del 17-08-23).

Practicada planilla fiscal y oblada en su totalidad por la parte actora, quedó la cuestión en condiciones de resolver. (providencia del 23–23).

VI.- En autos, fundó el demandado su defensa en que el Sr. Maranzano no resultaba administrador formalmente designado y que, por ello, carece de representación para demandar como lo hace.

En su escrito de oposición de excepciones, advirtió el excepcionante que si bien el consorcio jamás contó con administrador designado, él – como propietario mayoritario – se encargaba del cobro de expensas para atender gastos comunes de agua, luz y gas.

Calificó de “imposición del actor” la nota fechada 10-12-14 identificada como “Autorización y Comunicado” por la que se hizo saber a los propietarios que dejaba en manos del Sr. Maranzano la administración del Consorcio.(ver fs. 64).

De igual manera, cuestionó las notas convocando a reunión de consorcio glosadas a fs. 34/38 como así también el acta de asamblea de fecha 06-12-17 que afirma no suscribió pese a constar que fue designado como “secretario”.

Agregó que, durante la vigencia de su “mandato irregular” el Sr. Maranzano no convocó a una sola asamblea entre 2014 a 2017 y sólo lo hizo cuando sabía que se iba a retirar del edificio y abandonar la tarea en febrero de 2018 debido a sus incumplimientos en los pagos y atrasos.

Por último, denunció que un mes después de haber abandonado Maranzana sus tareas, inició la presente demanda sin siquiera comunicarlo al Consorcio, actitud que considera podría ocasionarle graves perjuicios económicos y una extralimitación de facultades por cuanto no representa al consorcio de propietarios.

Corrido traslado al Consorcio ejecutante de la excepción previa opuesta en su contra, nada dijo.

Planteada así la cuestión, corresponde resolverla.

Como se sabe, la excepción de falta de personalidad en el demandante es utilizada por el excepcionante para denunciar que quien lo demanda carece de capacidad civil para estar en juicio o bien, que carece de representación para hacerlo.

Conforme determina el Código Procesal Comentado, *“ esta excepción diltatoria procede en dos situaciones: a).- cuando el actor o el demandado sean civilmente incapaces para estar en juicio en forma absoluta o relativa y b).- en el supuesto de carencia o insuficiencia de representación cuando el mandato adolezca de defectos de forma, o la actuación del mandatario no se ajuste a los términos en los que ha sido conferido el poder.”* (cfr. C.C.yC.T. Concordato, Comentado y Anotado Tomo I -B pág. 1138/1139).

En autos, como se vio, si bien denunció el excepcionante que José Fernando Maranzano carece de representación por no haber sido designado conforme la ley y recaudos legales, de la documental existente en autos se constata que:

* Conforme nota rubricada por el demandado en fecha 10-11-14 se informó a los consorcistas que cedía la administración en favor del Sr. Maranzano. (fs. 64)

* Por notas cursadas a los consorcistas del 01-12-17 el Sr. Fernando Maranzano, en carácter de administrador del Consorcio Santa Fe 15 convocó a la Asamblea General Extraordinaria para el 06-12-17 (ver notas con acuse de recibo de los Sres. María Guadalupe Riveras piso 4 “B”, Mirta Amelia Roberts, Natividad Coronel, Soria Martínez y Luis Alfredo Di Santis a fs. 34/38)

* Por acta confeccionada en la Asamblea del 06-12-17 se consignó que encontrándose presentes los Sres. Marcia Ball de Chamorro, Marcos Adrián Soria, Natividad del Valle Coronel y Mirta Amelia Roberts dispusieron “en su punto 4) que “*Se ratifica por segundo período de tres (3) años la administración del edificio por el Sr. Fernando Maranzano DNI 10.220.488*. (Cfr. acta de consorcio acompañada como documental a fs. 32/33).

Por igual instrumento se consignó que el demandado Soria se desempeñaría como secretario de la asamblea (punto 1°) dejando constancia que el acta quedaría suscripta solo por las Sras. Natividad Coronel y la Sra. Mirta Roberts. (punto 2° del acta).

Así las cosas no habiendo probado el accionado que no suscribió la nota del 10-11-14 por la que informaba el cambio de administrador y se encontraba ausente de la asamblea del 06-12-17 que lo consigna como consorcista presente e – incluso – secretario de la reunión, corresponde tener por no probados los dichos del demandado.

En consonancia con ello y en lo que puede considerarse un reconocimiento tácito a la figura del Sr. Maranzano cuestionó el demandado la eficacia y calidad de la labor cumplida por el administrador acompañando – incluso - capturas de chats en los que le requirió la emisión de “los recibos de las expensas de los inquilinos” (cfr. capturas de chat acompañadas por Soria al oponer caducidad, oponer excepciones y contestar demanda de fecha 22-03-22).

En virtud de lo expuesto, constatándose que la designación de administrador del Sr. Maranzano se encuentra documentada en acta de asamblea y reconocida su tarea por el propio excepcionante corresponde – en resguardo de la doctrina de los actos propios - **RECHAZAR** la excepción previa de falta de personalidad en el demandante e insuficiencia de representación opuesta en fecha 22-03-22 por Marcos Adrián Soria con costas a su cargo.

Por lo considerado,

RESUELVO:

I.- RECHAZAR la excepción previa de falta de personalidad en el demandante e insuficiencia de representación opuesta por Marcos Adrián Soria en fecha 22-03-22 conforme lo considerado al respecto.

II.- COSTAS al demandado vencido por ser ley expresa.

III.-RESERVAR regulación de honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

FDO. DRA. VALENTINA RUIZ DE LOS LLANOS. - JUEZ -.

Actuación firmada en fecha 20/02/2024

Certificado digital:
CN=RUIZ DE LOS LLANOS Alicia Valentina, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27180203392

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