



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

CAMARA APEL CIV. Y COM 2a

Protocolo de Sentencias

Nº Resolución: 105

Año: 2021 Tomo: 4 Folio: 965-976

EXPEDIENTE SAC: 5604060 -  - CONSORCIO PROPIETARIOS EDIFICIO OSAKA II C/ FLEURENT, EDUARDO - ORDINARIO - CUMPLIMIENTO / RESOLUCION DE CONTRATO

SENTENCIA NUMERO: 105.

En la ciudad de Córdoba, a los dieciséis días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno, de conformidad al régimen de emergencia sanitaria y lo establecido en el Acuerdo Reglamentario N° 1622, Serie “A”, del 12/04/20 y Resolución de Presidencia N° 45, del 17/04/20, su Anexo N° II, en especial, Puntos I, d) y II, 2.5 y 2.6, se procede por los Sres. Vocales de la Excma. Cámara de Apelaciones de Segunda Nominación en lo Civil y Comercial de esta ciudad, a dictar sentencia en estos autos caratulados: **“CONSORCIO PROPIETARIOS EDIFICIO OSAKA II C/ FLEURENT, EDUARDO - ORDINARIO - CUMPLIMIENTO / RESOLUCION DE CONTRATO” (Expte. 5604060)** venidos a este Tribunal de Alzada en virtud del recurso de apelación interpuesto por el demandado contra la Sentencia N° 274 de fecha 14/11/2019 dictada por el Sr. Juez de 1° Instancia en lo Civil y Comercial de 36° Nominación de esta ciudad, Dr. Abellaneda Román Andrés, por la cual se dispusiera: **“RESUELVO: 1°) Hacer lugar parcialmente a la demanda incoada por el Consorcio de Propietarios Edificio OSAKA II y, en consecuencia, condenar al Dr. Eduardo Fleurent a abonar al actor, en el término de diez días, la suma de pesos veintiún mil novecientos sesenta y cinco con treinta y cuatro centavos (\$ 21.965,34). Todo ello, con más los intereses en la forma establecida en los considerandos pertinentes. 2°) Imponer las costas en un 35 % al actor, y en un 65 % al demandado. 3°) Regular los honorarios profesionales de la Dra. Cristina Conejero, en la suma de pesos treinta y un mil cuatrocientos noventa y tres**

*con noventa centavos (\$ 31.493,90). Regular los honorarios profesionales de los Dres. Eduardo Fleurent, Luis Maximiliano Zarazaga, y Diego R. Sánchez, en conjunto y proporción de ley, en la suma de pesos veinticinco mil doscientos treinta y cuatro con cuarenta centavos (\$ 25.234,40).- 4°) Regular los honorarios del perito, Cdor. Adolfo A. Rodríguez, en la suma de pesos dieciocho mil novecientos veinticinco con ochenta centavos (\$ 18.925,80). Con más la alícuota correspondiente del IVA, pues el perito reviste la calidad de responsable inscripto en dicho tributo. Regular los honorarios de los peritos de control en el cincuenta por ciento de los montos justipreciados para el perito oficial. **PROTOCOLÍCESE, HÁGASE SABER Y DÉSE COPIA.**”-*

Este Tribunal, en presencia del Actuario, se plantea las siguientes cuestiones a resolver:

- 1.- ¿Es procedente el recurso de apelación de la parte demandada?**
- 2.- ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?**

Efectuado el sorteo de ley, la emisión de los votos resulta en el siguiente orden: **1°) Dr. Fernando Martín Flores, 2°) Dra. Delia Inés Rita Carta de Cara, y 3°) Dra. Silvana María Chiapero.** -

A LA PRIMERA CUESTIÓN, EL SEÑOR VOCAL DOCTOR FERNANDO MARTIN FLORES, DIJO:

1. Introducción.

Contra la Sentencia N° 274 de fecha 14/11/2019 dictada por el Sr. Juez de 1° Instancia en lo Civil y Comercial de 36° Nominación de esta ciudad, el demandado interpuso recurso de apelación que fue concedido mediante proveído de fs. 591.

Si bien también la actora había deducido recurso de apelación, igualmente concedido (fs. 591), en esta sede de le dio por decaído el derecho dejado de usar al no evacuar en tiempo y forma el traslado para expresar agravios, lo que dio lugar al recurso de reposición que aquélla articuló, rechazado por Auto N° 318 del 30/10/2020.

En cuanto al recurso de apelación del demandado, cabe consignar que éste expresó agravios los que fueron respondidos por la actora.

Así las cosas, firme el llamamiento de autos, la causa se encuentra en condiciones de ser resuelta

2. Expresión de agravios.

El Dr. Eduardo M. Fleurent, como demandado, solicitó la revocatoria de la sentencia dictada en su contra, desarrollando distintos capítulos a través de los cuales compendió su queja.

Como punto de partida, denunció la omisión de tratamiento de argumentos dirimentes, que había introducido y que, de haber sido acogidos, hubieran implicado el rechazo de la demanda, según estimó. Sobre el particular, se refirió concretamente a la falta de legitimación de la actora, por no haber convocado a asamblea para recabar rendición de cuentas ni haber pedido dicha rendición por vía judicial (arts. 769 y sigs. CPCC), destacando que no existía acción expedita a favor de la parte actora y en su contra.

Añadió que lo mismo ocurrió con la falta de legitimación procesal de la actora, por no haber sido ratificada su designación como administradora, por lo que la demanda debería haber sido rechazada, al carecer la accionante de legitimación activa y de representación suficiente del consorcio.

Indicó que el a-quo no brindó tratamiento a tales cuestiones, configurándose así el supuesto de insuficiencia de la fundamentación; lo que se traduce –continuó diciendo- en la vulneración del principio ontológico de razón suficiente, al ignorarse un argumento trascendente a los fines de resolver la causa, y del principio de congruencia, al haber dejado de brindar a las partes respuesta jurisdiccional sobre todos y cada uno de los puntos sometidos a conocimiento del tribunal.

En subsidio y ya como segundo agravio, adujo la inexistencia de responsabilidad de su parte, la que le fue erróneamente atribuida por el a-quo.

Respecto a los períodos en los que se le atribuyó negligencia y se habría supuestamente

generado deudas a cargo del consorcio, manifestó que en su momento rindió las cuentas en tiempo y forma, sin que éstas hubieran recibido observación alguna de parte de los consorcistas ni del consejo de administración.

Explicó que el informe que certifica los ingresos y los gastos efectuados, y rendición de cuentas obrantes a fs. 49/57, fueron entregados al Cr. Mohaded por instrucción del Consejo de Administración (fs. 22), habiéndose hecho entrega también de documentación conforme da cuenta los recibos de 58/67 los cuales nunca fueron impugnados ni observados por el citado profesional, menos por el Consejo de Administración ni por la Asamblea de copropietarios, entre los cuales se encuentran el seguro de vida y recibos de sueldos.

Resaltó que las certificaciones e informes fueron confeccionados de conformidad con el art. 13 inc. 2), 3), 4) ss y concordantes de la Ley N° 20.488, del cual el contador público nacional actuante hizo fe pública de la documentación observada, analizada y transcripto en el informe. Certificación que, remarcó, no fue reargüida de falsa, dado el carácter de fe pública que reviste, asimilable a un documento público, por lo que las cuentas se encuentran firmes y aprobadas (art. 73 Cód.Com. y 1910 CC), no pudiendo ser cuestionadas con posterioridad. Protestó contra la decisión del a-quo de entender, teniendo en cuenta la pericia oficial, que tales informes no constituyen rendiciones de cuentas, pues “estando aprobadas las cuentas, no puede exigirse la presentación de tales respaldos documentales, pues ya se encuentran aprobadas”.

Deslizó que el a-quo confundió la existencia de una rendición de cuentas con sus eventuales falencias, señalando que es indiscutible que él las rindió, por lo que si la rendición de cuentas hubiera tenido alguna eventual falla o haya carecido de pleno respaldo documental, sería una cuestión distinta, que debería haber sido acusada y planteada por la oportuna impugnación, sin que ello le quite calidad de rendición de cuentas a las que fueron presentadas.

Calificó de crucial la cuestión, pues al haber existido rendiciones de cuentas y no haber sido impugnadas, no puede replantearse la cuestión ulteriormente, dado que aquéllas quedaron

firmes con la consecuente aprobación de gestión. No se puede ir en contra de los actos propios, afirmó.

Recordó que se trata de un juicio de daños y perjuicios y no de rendición de cuentas, las cuales ya fueron rendidas en tiempo y forma, sin rechazo alguno por ende están firmes y consentidas, no generando responsabilidad alguna por su parte.

La falta de acreditación de la procedencia de los rubros reclamados es el segundo error que acusó, reiterando que no se le podían imponer resarcimientos fundados en un acuerdo transaccional voluntario celebrado por la parte actora, sin condena judicial previa, máxime si se toma en cuenta que él no intervino en dicho proceso por lo que el acuerdo le es inoponible (art. 1195, CC).

Puso de resalto que si se le pretendía trasladar el resarcimiento de los rubros que el consorcio abonó, se debería haber probado de manera contundente que tales ítems eran procedentes. A ello agregó que se afecta su derecho de defensa al no estar debidamente discriminados cuáles rubros fueron abonados y sus montos, dado que la demanda se morigeró.

Como tercer error denunció la imposibilidad de cumplimiento puntual de pagos y contrataciones, argumentando que los propietarios que constituyen el consorcio no abonaban regularmente las expensas, circunstancia que le obligó en reiteradas ocasiones a aportar fondos propios para cumplir obligaciones legales del consorcio (fs. 136), lo que demuestra su conducta leal y diligente.

Censuró por resultar arbitraria la condena a resarcir por el seguro de vida obligatorio, dado que se encuentra probado que sí había contratado el seguro con fecha 02/07/2010 (fs. 181), sin que se acreditara el incumplimiento de plazo alguno. En esta línea, aclaró que la ocurrencia del fallecimiento de la empleada dentro del período de no cobertura es, claramente, un hecho que no le resulta atribuible, sino un caso fortuito completamente ajeno a su ámbito de actuación.

Seguidamente, cuestionó que se le hubiere responsabilizado por el pago del seguro de

F.A.T.E.R.Y.H. pues como la Sra. Ledesma no era afiliada a dicha entidad, no le correspondía su percepción. Recalcó que los recibos de sueldos de fs. 62/66 dan cuenta de tal situación fáctica jurídica, por cuanto no se le descontaba suma alguna en concepto de cuota sindical. Ello al margen de resaltar que en la rendición e informe de fs. 60 vta. surge que mencionó dicha falta de afiliación, la cual no fue impugnada ni por el contador encargado de recibir la documentación, ni por el consejo de administración ni por los consorcistas.

Apuntó también que no se había acompañado en autos ni probado la declinación de cobertura por parte de la aseguradora, ni tampoco se probó en el juicio laboral (Expte. No. 164630/37) que fuera afiliada a la entidad sindical, ni la declinatoria al pago por parte de ésta o de la F.A.T.E.R.Y.H., en su caso.

Como tercer agravio, denunció la errónea cuantificación de los daños, recorriendo nuevamente distintas secciones en las que resaltó errores del pronunciamiento.

Así, en primer orden, reiteró que no es responsable por el seguro de vida obligatorio del decreto 1567/74 ni por el seguro del convenio colectivo 589/10, por lo que –de mantenerse la procedencia de la demanda- deberá reducirse la cuantía resarcitoria, excluyéndose el rubro desestimado.

El segundo error que subrayó en este tercer agravio es presentado bajo una indebida inclusión de honorarios, desde que el a-quo le impuso el pago de \$6.000, correspondientes a los honorarios de la actora en el juicio laboral, cuando en rigor de verdad esa demanda se promovió en reclamo de rubros por los que él no es responsable, por lo que subsidiariamente deberán ser reducidos proporcionalmente, teniendo en cuenta que de los rubros reconocidos por \$30.000, aproximadamente la mitad correspondieron a ítems que no son atribuibles a su parte, por lo que debe presumirse que al menos el 50% de los honorarios de la Dra. Novillo Centeno fueron devengados por el reclamo de conceptos que no están a su cargo y no pueden serles cargados, concluyó.

Para finalizar, objetó la omisión de imposición de costas por el rechazo del pedido de

sanciones (art. 83 CPCC), las que debieron haber sido asignadas a la parte actora vencida en el incidente respectivo, no existiendo motivos para apartarse del principio objetivo de la derrota (art. 130 CPCC).

3. Contestación.

La Dra. Cristina Bibiana Conejero, en el carácter de administradora del consorcio actor, contestó los agravios expuestos por el demandado apelante, solicitando el rechazo del recurso de apelación intentado.

A tal fin, destacó que había acompañado los comprobantes de designación de administradora, según acta fechada el 22/08/2008, vigentes al momento de iniciar la acción, siendo que el acta acompañada es prueba suficiente para dar por cumplidas las previsiones del artículo 2066 CCCN (designación y remoción del administrador) tanto más cuando el carácter de administradora no está en juego declarando bajo juramento que subsiste a la fecha. Hizo memoria acerca de que, al contestar la demanda, el Dr. Fleurent planteó como excepción la falta de personería y defecto legal, incidencia cuya instancia fue declarada perimida mediante resolución que se encuentra firme, por lo que no cabe pretender utilizar esta etapa procesal para revisarla, alegó.

En cuanto a la queja sobre la rendición de cuentas alegada por el apelante, sostuvo que la remitida resultó insuficiente por no haber acompañado los comprobantes soporte papel que acreditaran las erogaciones aludidas en planilla. Siguió diciendo que la falta de dichos comprobantes, impedían el control, tornándola inválida, por lo que se lo intimó notarialmente con fecha 3/09/2010 (fs.21) para que el demandado hiciera entrega de la documentación faltante.

Desde otro costado, puso énfasis a la hora de señalar que el apelante omite reparar en su falta de diligencia en acudir a las audiencias para dar respuesta a los reclamos de los herederos de la encargada fallecida, incumplimiento tanto en etapa prejudicial como judicial, pese las cuantiosas notificaciones y acta recibidas por las partes y las notificaciones recibidas.

Recordó, en tal sentido, que el a-quo resolvió contando “ad efectum videndi” con las constancias del expediente “OLIVA ANGEL JOSE C/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS OSAKA II-Indemnización por muerte (EXPTE 3148117)”.

A mayor abundamiento, sugirió que el acuerdo arribado lo fue en pleno beneficio del aquí demandado y de los administrados que pasaban una difícil situación económica dado que el ex administrador nunca efectuó debidamente rendición de cuentas, ni tampoco demostró haber cumplido con la obligación legal de contar con un fondo de reserva, ni flujo de caja para afrontar eventuales.

Sobre el incumplimiento de los consorcistas, adujo que el recurrente reprocha a la actora las propias negligencias, pretendiendo culpar a sus mandantes de la incapacidad demostrada para liquidar las expensas con montos suficientes para afrontar obligaciones.

Seguidamente cuestionó los agravios que el apelante expusiera en relación al seguro de vida obligatorio y al incumplimiento de las obligaciones sindicales, apuntando que el fallo resulta justo dado que, ante la negativa de pago de la aseguradora y el rechazo de los beneficios sindicales por mora, el consorcio debió afrontar dichas obligaciones.

En pasajes más adelante, observó que el pedido de reducción del monto de honorarios de la Dra Novillo Centeno por la actuación en sede laboral, luce injustificado, más allá de emitir igualmente un juicio disvalioso sobre la conclusión a la que arribó el a-quo.

Sobre el último agravio propuesto por el apelante, definió que, atendiendo a los motivos que expuso el a-quo para no aplicar las sanciones solicitadas, pese a existir numerosa doctrina y jurisprudencia en causas similares, mal puede condenarse a su representada con la aplicación de costas por solicitar la aplicación de un artículo vigente en el código adjetivo.

4. Análisis.

4.1. Antecedentes.

La Dra. Cristina Bibiana Conejero, invocando hacerlo en nombre y representación del Consorcio de Copropietarios Osaka II, promovió demanda de incumplimiento de mandato y

daños y perjuicios en contra del Dr. Eduardo Fleurent, persiguiendo el cobro de la suma de pesos cuarenta mil doscientos uno con ochenta y cuatro centavos (\$ 40.201,84).

Básicamente acusó el mal desempeño del demandado cuando actuó como administrador del consorcio actor, denunciando hechos por los que –aseguró– su representado debió asumir pagos que fueron omitidos por aquél, tales como no haber contratado en tiempo y forma el seguro de vida obligatorio y el seguro por convenio colectivo Nro. 589/10 (art. 27), aunque consignaba tales ítems en las liquidaciones por gastos del edificio como si hubieran sido obitados. Situación que dio lugar, ante la falta de cobertura de sendos seguros, a que los herederos de la dependiente fallecida iniciaran un juicio en sede laboral, el que se extinguió tras haberse alcanzado una transacción, aseguró al iniciar este pleito.

La actora reclamó además los mayores costos que le ocasionó la contratación del reemplazo de la dependiente fallecida, sumando también los aportes sindicales que el anterior administrador no había saldado, según deslizó en la pieza inicial.

Ante este panorama, el a-quo comenzó por analizar las funciones y obligaciones del administrador de PH, resaltando que su conducta debe estar presidida por la diligencia y prudencia.

Previo a abordar la responsabilidad atribuida al demandado, el sentenciante reparó en que, de acuerdo con el dictamen pericial elaborado por el perito contador oficial, el demandado no aportó comprobantes que respaldaran los gastos realizados, como tampoco acompañó libros rubricados con detalle de las operaciones registradas (fs. 429). Asimismo, remarcó que “ni la planilla ni las certificaciones efectuadas por el Cr. Arnoldo José Klinger, se corresponden con una rendición de cuentas”, insistiendo en la ausencia de respaldo documental y en que no se aportó ni entregó libro de administración.

También puso de relieve, siguiendo las explicaciones del perito contador oficial, que “las liquidaciones de gastos comunes que acompañara el demandado (42 liquidaciones) no representan la realidad de las operaciones realizadas, debido a que no solo no se cuenta con

los comprobantes respaldatorios de diversos gastos incluidos en cada mes, sino que además existe prueba documental en autos que demuestra que los conceptos que manifiesta el Dr. Fleurent haber pagado no fueron cancelados en tiempo y forma”.

Luego de esta introducción, el a-quo analizó la responsabilidad del demandado por los seguros que éste no contrató y, por lo tanto, no fueron percibidos por los herederos de la dependiente fallecida (Gladys Ledesma), quienes –reitero- iniciaron juicio en el fuero del trabajo.

4.2. La materia discutida por el apelante.

El demandado objetó el recibimiento de la demanda (parcial, por cierto), concentrando su censura en tres capítulos, a los que consideró el primero como principal y a los dos restantes como subsidiarios.

Así, en cuanto al primero, acusó la omisión de tratamiento de la falta de legitimación atribuida a la parte actora, por no contar con autorización del consorcio para demandar.

Respecto de los dos capítulos introducidos en subsidio, el demandado arengó la revocatoria del fallo descartando la responsabilidad que se le endilgara y la procedencia de los rubros mandados a pagar (seguro de vida obligatorio y seguro por convenio colectivo; honorarios Dra. Conejero regulados en sede laboral e intereses de lo oportunamente abonado por cuotas al SUTERYH).

4.3. La falta de personería por insuficiente representación.

Tradicionalmente se recurre a la distinción entre excepción de falta de personería ("legitimatío ad procesum") y falta de legitimación para obrar ("legitimatío ad causam").

Mientras la primera impide la constitución regular del proceso y se refiere exclusivamente a la capacidad de las partes para estar en juicio y a la suficiencia del poder de quien actúa en nombre de otro, la segunda, en cambio, procede cuando el actor o el demandado no son las personas especialmente habilitadas por la ley para asumir tales calidades con referencia a la concreta materia sobre la cual versa el proceso.

Aunque aparezca nítida la distinción entre una y otra, no siempre resulta sencillo diferenciarla, tal como deslizó Kemelmajer de Carlucci recordando un precedente de la Corte federal en el que se admitió la defensa de falta de acción basándose en la carencia de personería de la sucesión de la actora. El administrador de la sucesión no podía interponer una demanda en nombre de la sucesión, salvo autorización unánime de los herederos, lo que importaba entonces una típica cuestión de falta de personería por carecer el peticionario de representación suficiente y no de falta de acción como había calificado el tribunal (SCJMza., Sala I, 18/12/91, “Caretta Pons de Zeballos, Cecilia A. y otros c/ Consorcio de Propietarios Rivadavia38-42-46”, La Ley 1992-C, 201”; con cita de Arazi, Roland; "La excepción de falta de legitimación para obrar", LA LEY, 1985-A, 955).

De acuerdo con lo regulado por el art. 184 inc. 2 CPCC, se admite como excepción de previo y especial pronunciamiento la falta de personería; figura que, al margen de su nomenclatura, engloba a dos supuestos diferentes: la carencia de capacidad civil para estar en juicio, por un lado, y la ausencia de representación suficiente, por el otro.

Justamente esta última hipótesis es la que sostiene el demandado, denunciando que quien ha concurrido a hacer valer la pretensión en nombre y representación del Consorcio de Propietarios Edificio Osaka II, en su condición de administradora, carece de representación suficiente para postular por falta de autorización previa de los consorcistas.

Este defecto de representación fue acusado por el demandado en la etapa procesal pertinente (art. 183 1er pár. CPCC), habiéndole dado trámite el tribunal conforme surge del decreto que corre a fs. 84).

Pese a ello y conforme lo peticionado por la Dra. Conejero a fs. 85, con posterioridad se declaró la perención de la instancia abierta con motivo de la excepción opuesta, tal como se advierte del Auto N° 3, del 03/02/2014, que se encuentra firme y consentido.

Esta resolución, que goza de plena estabilidad ya que el propio demandado que había planteado la excepción la convalidó, se eleva como un cepo para intentar reeditar su discusión

ante esta instancia revisora.

No cabe duda que la preclusión ha operado respecto del cuestionamiento que había sostenido inicialmente el accionado por falta de legitimación de quien concurrió a este proceso en nombre y representación del consorcio de propietarios actor, por lo que su introducción como agravio no puede ser recibido por resultar extemporáneo y, sobremanera, porque su reiteración ante este tribunal implicaría desterrar los efectos de la preclusión.

Si el demandado consideró en su hora que existía un déficit de representación y actuó en consonancia, oponiendo la excepción que autoriza el art. 184 inc. 2 CPCC, debió velar para que el trámite incidental arribara a buen puerto.

Sin embargo, opuesta la excepción de falta de personería en el representante de la actora, y habiéndole impreso el tribunal el trámite pertinente, el accionado dejó que el transcurso del tiempo diera motivo para que la contraria solicitara la perención de esa instancia, claudicando entonces respecto de su planteo.

Caducidad mediante, hoy resulta improponible sostener idéntico cuestionamiento por importar un indisimulado intento de sortear los efectos de la preclusión.

Corresponde, por tanto, rechazar este segmento principal del recurso de apelación bajo análisis.

4.4. Los argumentos en subsidio.

Desestimado el capítulo central de la impugnación que propuso el demandado, éste no halla mejor suerte respecto de los restantes tópicos que en subsidio introdujo como base de su apelación.

Como surgía de lo compendiado anteriormente (ver numeral 4.2), Fleurent criticó el fallo hilando las siguientes quejas:

- i. inexistencia de responsabilidad de su parte dado que rindió cuentas y éstas no fueron objetadas ni impugnadas;
- ii. no se acreditaron los rubros reclamados por la actor, no resultándole vinculante un acuerdo

celebrado por la aquí actora en sede judicial, proceso en el que no participó;

iii. se le atribuye responsabilidad cuando hubo incumplimiento de parte de los consorcistas por lo que incluso debió abonar rubros con dineros propios;

iv. arbitraria condena respecto del seguro de vida obligatorio, desde que había contratado tal (02/07/10 –fs. 181-), sin que se acreditara incumplimiento de plazo alguno, por lo que el fallecimiento de la beneficiaria dentro del plazo de cobertura no puede sostener el reproche;

v. arbitraria condena a pagar el seguro FATERYH ya que la Sra. Ledesma no era afiliada, conforme surge de recibos de fs. 62/66 en los que no figura descuento alguno;

vi. errónea cuantificación de los daños (sendos seguros) y además errónea inclusión de la suma de \$6.000 por honorarios regulados en juicio laboral.

4.5. La responsabilidad atribuida al ex administrador.

Está claro que se trata de una acción de daños y perjuicios en la que sobrevuela el acuse de responsabilidad que el Consorcio de Propietarios Edificio OSAKA II le enrostró al Dr. Eduardo Fleurent, denunciando que éste incumplió sus deberes como administrador en reiteradas oportunidades.

De ese incumplimiento, sostenido por la parte actora, ésta hizo derivar los diferentes rubros cuyo resarcimiento persigue en estas actuaciones.

Dentro del elenco de incumplimientos que para el Consorcio actor su ex administrador incurrió, se encuentra la falta de contratación en tiempo y forma el seguro de vida obligatorio (Decreto 1567/74) y el seguro por convenio colectivo Nro. 589/10 (art. 27), lo que terminó erosionando el patrimonio del consorcio ante el lamentable fallecimiento de la empleada Ledesma, dado que de inmediato sus sucesores reclamaron el cobro de ambos seguros, los que resultó infructuoso, por lo que canalizaron su pretensión en sede judicial en contra del mismo Consorcio.

No debemos perder de vista que el administrador, tanto antes (Ley N° 13.512 como actualmente en el CCCN) es el representante del consorcio de propietarios, condición que le

es impuesta justamente por la ley.

De acuerdo con la calidad que inviste, su función consiste en la realización de todos los actos que tiendan a la conservación normal del edificio, el pago de impuestos, tasas y contribuciones, realizar gestiones administrativas, entre otras.

De modo principal, dentro de las funciones que les son propias al administrador de PH se encuentra la facultad de elegir al personal de servicio, impartirle órdenes e, incluso, proceder a su despido. A la par, debe contratar el seguro de vida de quien cumpla las tareas de encargado (cfme. Lambois, Susana; en Código Civil y normas complementarias. Análisis doctrinal y jurisprudencial. Bueres-dir.-, Highton –coord.-, Tomo 5 B, Hammurabi, Bs.As., 2004, p.423).

La misma autora consultada, en cuanto a la responsabilidad civil del administrador, comenta que “la responsabilidad del administrador del edificio en propiedad horizontal reviste el carácter de mandatario y que el régimen de su responsabilidad será contractual. Ello implica que responde ante el consorcio o los copropietarios por el desempeño de sus funciones...” (Lambois, ob.cit., p. 425).

Si el administrador queda alcanzado entonces en tales términos, no resulta extraño que se espere de él el cumplimiento de las labores que hacen a sus funciones, teniendo en cuenta que muchas de ellas son obligaciones de resultado, tal como ocurre con la contratación de los seguros, o bien el pago de impuestos, tasas y contribuciones.

De allí que la mera inejecución de dichas prestaciones que pesan a su cargo, comprometerá su responsabilidad y deberá afrontar los eventuales perjuicios o daños que su comportamiento generó al consorcio.

Sobre estos aspectos el apelante guardó silencio, más allá que el sentenciante había comenzado su análisis recordando justamente el tipo de responsabilidad emergente de la actuación de quien administra un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. Cuando el administrador se desentiende de sus obligaciones y, sea por acción u omisión, tal

desatención constituye el germen de un daño que compromete el patrimonio del consorcio, habrá quedado configurada entonces su responsabilidad.

Antes de ingresar al tratamiento específico de los agravios expuestos por el demandado, entiendo relevante partir del hecho de que la censura que el apelante propuso va edificándose a partir de una lectura segmentada que el mismo recurrente efectúa, sin detenerse a cuestionar los fundamentos que se expusieron en la sentencia en crisis.

Fundamentalmente me hago eco del aporte que significó el informe pericial contable (fs. 426/430), en donde el perito oficial dejó al descubierto que el demandado no aportó comprobante respaldatorio de los gastos realizados, como así tampoco acompañó libros rubricados con detalle de las operaciones registradas (fs. 429), por lo que ni la planilla ni las certificaciones agregadas por el accionado representan una verdadera rendición de cuentas.

La carencia de tales comprobantes fue central en el dictamen elaborado por el perito oficial como para descartar que la documentación que Fleurent acercó a este proceso pudiera ser considerada como éste pretende.

Al margen de la faltante de comprobantes respecto de las erogaciones que el demandado afirmó haber realizado, el dictamen pericial resulta contundente para poner en evidencia –por el contrario- que existe prueba documental que demuestra que los conceptos que el demandado dijo haber pagado no fueron en realidad cancelados en tiempo y forma generándose un perjuicio para los consorcistas (fs. 429/429 vta.).

Ante este panorama y como bien explicó el a-quo, “ni la planilla ni las certificaciones efectuadas por el Cdr. Arnoldo José Klinger revisten el carácter de rendición de cuentas, por lo que cabe reputar que este acto no se encuentra aún cumplido”, insistiendo en que el demandado no aportó comprobante respaldatorio de los gastos realizados, como así tampoco acompañó libros rubricados con detalle de las operaciones registradas.

Lo expuesto termina ilustrando el comportamiento que ha tenido el demandado como administrador del consorcio actor.

Ahora bien, marcado este primer hito que –reitero- arroja claridad sobre la conducta que adoptó Fleurent en el ejercicio como administrador, advierto que no está en discusión las regulaciones de derecho sustancial que contemplan tanto uno como otro seguro.

Está fuera de debate también que Fleurent, como administrador del Consorcio de Propietarios Edificio Osaka II contrató seguro de vida obligatorio teniendo como beneficiaria a la Sra. Ledesma. Pero, al mismo tiempo, no está en duda que la compañía aseguradora que tomó el riesgo rechazó el pago de la cobertura por encontrarse en período de carencia tal como lo hizo saber y surge de autos.

Según el art. 10 del Decreto 1567/74 que instituyó el seguro colectivo de vida obligatorio, queda establecido un período de tiempo durante el cual el empleador debe contratar este seguro para que la vigencia sea retroactiva a la fecha de inicio de la relación laboral.

Expresamente prevé que “únicamente, en los casos de iniciación de actividades, el empleador tendrá 30 (TREINTA) días de plazo para tomar el seguro. Quienes tornen el seguro en el plazo indicado tendrán cubiertos los siniestros que se produzcan desde el comienzo de la vigencia de la póliza, el que será coincidente con el inicio de actividades. Vencido dicho plazo y no contratada la cobertura ésta regirá a partir de la hora 0 (CERO) del trigésimo primer día posterior al comienzo de la vigencia de la póliza...”.

Como surge de las constancias de autos, no nos encontramos ante la contratación de este seguro realizada dentro de los 30 días de iniciada la actividad laboral de la extinta trabajadora, por lo que la aseguradora que tomó el riesgo invocó –entre otros argumentos relacionados con el silencio de la enfermedad de base que padecía la empleada- justamente el período de carencia para negarse a pagar el seguro.

Allí radica entonces la clave del reproche que le dirigió la actora y que el a-quo, atinadamente, convalidó ya que dada la antigüedad que revestía la empleada del Consorcio, la contratación del seguro de vida obligatorio resultó evidentemente tardía (art. 10 Decreto 1567/74), por lo que al fallecimiento de la beneficiaria, la aseguradora –con apego al sistema

normativo de contratación- declinó la cobertura.

En efecto, Paraná S.A. Seguros rechazó la cobertura del seguro de vida obligatorio del art. 17 de la ley 1567/74 porque aquél había sido contratado por el ex administrador Fleurent recién con fecha 2 de julio de 2010, falleciendo la trabajadora a solo 19 días de vigencia (ver cartas documento de fs. 181 y 182).

A fuerza de reiteración, ha quedado en claro –y el sentenciante lo explicó en detalle- que la aseguradora declinó el pago del seguro porque al momento del fallecimiento de Gladys Ledesma se hallaba vigente el período de carencia, pues al no haber sido contratado dentro de los 30 días de haberse iniciado la relación laboral, la cobertura entraba a regir a partir de la hora 0 del trigésimo primer día posterior al comienzo de la vigencia de la póliza.

No desconozco que la aseguradora también invocó, como motivo de rechazo, que al momento de contratarse el seguro se silenció en la DDJJ la grave enfermedad que por entonces sufría la trabajadora, lo que configuraba entonces el supuesto de reticencia (cfme. art. 5 Ley N° 17.418).

Sin embargo, lo central de esta historia es que el ex administrador no contrató oportunamente el seguro, tal como quedó reflejado en el dictamen pericial contable, cuando el experto reseñó que el consorcio debió abonar multas entre el 26 y 27 de agosto de 2010 ante la falta de cumplimiento en forma de las obligaciones para con la seguridad social, seguro de vida colectivo obligatorio y ART.

La contratación tardía del seguro no libera al ex administrador, ya que a causa de ello la aseguradora declinó el pago, lo que dio lugar a que los sucesores de la causante le reclamaran a la ex empleadora (Consortio) que les abonara dicho seguro, negado por la empresa aseguradora, ante la extemporánea contratación del mismo.

De modo tal que la conducta del por entonces administrador resultó causalmente provocadora del perjuicio que padeció el Consortio al tener que abonar un importe dinerario en reemplazo del seguro de vida obligatorio porque éste –reitero- no había sido contratado por el

administrador –obligado a ello- de manera tempestiva.

Lo mismo acontece con el beneficio que otorga el art. 27 del Convenio Colectivo de Trabajo N° 589/10 para trabajadoras/es de edificios.

Según se desprende del mencionado artículo, las partes ratificantes del mencionado CCT consideraron la necesidad de de arbitrar los medios necesarios para garantizar la protección de la maternidad, vida y desempleo de los trabajadores y trabajadoras titulares de la actividad afiliados a la entidad sindical de base adherida a la FATERYH y la discapacidad de sus hijos, y/o aquellos trabajadores y trabajadoras que sin ser afiliados a la entidad sindical expresamente manifiesten su conformidad ante el empleador para acceder a los beneficios acordados en el presente artículo.

El mismo precepto bajo cita agrega que las partes del CCT “acuerdan que se designe a la entidad sindical signataria como agente contratante con la finalidad de que la misma contrate como tomador pólizas de seguros que brinden cobertura satisfactoria a los objetivos propuestos en el presente artículo, con una/s compañía/s de seguros debidamente autorizada/s como tales ante la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACION. La entidad sindical contará con un plazo de 6 (seis) meses para efectivizar la contratación referida”.

Dicho seguro cubre una serie de riesgos tales como, en los que aquí nos interesa: “(I) seguro por fallecimiento del trabajador y/ o trabajadora titular, por un capital equivalente a 4 (cuatro) veces el importe de la remuneración neta de bolsillo correspondiente a su categoría de revista en el convenio vigente al momento de su deceso... (VI) Deberá brindarse por la aseguradora asignada la indemnización por muerte del trabajador/a prevista en el artículo 248 de la LCT...”.

Además, el art. 27 CCT 589/10 establece que “con relación a la cobertura de la contingencia de muerte del trabajador o trabajadora titular, quedan instituidos como beneficiarios de la cobertura por muerte aquéllos a quienes los trabajadores identifiquen expresamente o en su defecto aquellos reconocidos como tales en el estatuto aprobado por la Ley 12.981 y

modificadorias, respetándose el orden de prelación allí establecido”.

Y en cuanto a la manera de sufragar los gastos derivados de la contratación de las pólizas colectivas que cubrirán los riesgos enunciados, el artículo en comentario prescribe que “la totalidad de los empleadores de la actividad efectuarán un aporte mensual del 4% (cuatro por ciento) sobre la remuneración bruta total de cada trabajador y/o trabajadora comprendido en el ámbito de aplicación del presente convenio colectivo de trabajo, se encuentren afiliados o no a la entidad sindical de base nucleada en la FATERYH y una retención de 1% (uno por ciento) sobre la remuneración bruta total de los trabajadores y/o trabajadoras afiliados a la entidad sindical base adherida a la FATERYH, y de aquellos trabajadores que sin ser afiliados hayan manifestado en forma expresa su conformidad para acceder a los beneficios”.

El oportuno pago de este seguro instituido por el art. 27 CCT 589/10 a los beneficiarios ante el fallecimiento de la trabajadora asegurada requería, claro está, la contratación pertinente; para lo cual el pago de la prima se generaba con un aporte a cargo de la empleadora y uno a cargo de la propia trabajadora (1%).

Al margen de si Ledesma estaba o no afiliada a la entidad sindical correspondiente, los recibos de haberes que se han agregado en autos permite apreciar que se le descontaba el equivalente al 1% justamente en los términos de la norma precomentada.

Como podemos observar de los recibos de sueldo que se encuentran agregados a fs.62/66, al liquidarse el sueldo de Gladys Ledesma, se le retenía el 1% en concepto de “protección familiar”.

No se requiere esfuerzo alguno para comprender que la retención obedecía justamente al importe que se hallaba a cargo de la trabajadora para acceder al seguro previsto en el art. 27 CCT 589/10, “pero luego resultó que dichos aportes no fueron ingresados por el administrador a F.A.T.E.R.Y.H. Ello también devela una conducta negligente y el deber de soportar las consecuencias disvaliosas de esta irregularidad”, tal como aseguró el

sentenciante.

De allí que la defensa del demandado peca por hallarse totalmente alejada de la realidad documental acreditada en autos.

Ello termina desbaratando entonces la posición defensiva del demandado apelante, porque lo que está en discusión no es si Ledesma se encontraba o no afiliada, sino que él, como administrador consorcial, al momento de liquidarle el sueldo le descontaba el 1% cuyo destino no era otro más que el aporte del seguro CCT 589/10.

Si descontó dicho rubro de los haberes de la trabajadora y luego no contrató el seguro, ello configura un típico incumplimiento de parte del administrador que colocó al Consorcio en una situación perjudicial al tener que abonar el equivalente al importe al que ascendía dicho beneficio con sus propios ingresos.

Definición que el a-quo fundamentó con rigor jurídico que el apelante, en su travesía por esta instancia no logró conmovier.

Es cierto que el Consorcio se hizo cargo entonces de cubrir ambos seguros –el de vida colectivo y el del CCT 589/10- con motivo de la demanda que le iniciaron los herederos de la fallecida trabajadora, que diera lugar a los autos “Oliva, Ángel José c/ Consorcio de Propietarios Edificio Osaka II –Ordinario-Indemnización por muerte (art. 248 LCT)” (Expte. N° 3148117), tramitados ante el Juzgado de Conciliación de Sexta Nominación, en los que las partes celebraron una transacción para componer los intereses y derechos en litigio.

Pero que haya debido abonar en oportunidad del proceso laboral que se le iniciara, no desliga la responsabilidad del ex administrador quien, por su negligencia, no contrató el seguro colectivo de vida con la antelación necesaria para gozar de la cobertura por fallecimiento, por un lado, y el seguro previsto en el art. 27 CCT 589/10, por el otro, pese a realizar el descuento convencionalmente fijado en dicho cuerpo.

Y dado que su negligente actuación fue causa eficiente para el inicio del juicio laboral de parte de los herederos de la trabajadora fallecida, va de suyo que –sin desconocer que en el

marco de esa demanda se incluyeron otros conceptos propios de la nómina laboral- el demandado debe soportar todos los perjuicios que se le generaron al Consorcio, lo que alcanza entonces también a los honorarios que en ese proceso se regularon a favor de la Dra. Novillo Centeno, que patrocinó a los sucesores de Gladys Ledesma en el fuero laboral, y que fueron cuantificados en la suma de \$6.000 según da cuenta la factura de fs. 26.

Acreditado el incumplimiento por parte del ex administrador y en la medida que éste generó un daño al Consorcio, ya que debió afrontar el pago del seguro obligatorio y del seguro por convenio colectivo de trabajo, va de suyo que la decisión adoptada por el Sr. Juez de primera instancia merece ratificación, según los importes finales calculados en la sentencia con los intereses allí fijados, ya que teniendo en cuenta la transacción alcanzada en sede laboral, procedió a restar los rubros propios del contrato de trabajo extinguido de los que el aquí administrador no resultaba responsable.

Idéntica solución cabe predicar en cuanto a la condena que recayó sobre el demandado para afrontar lo que el Consorcio debió pagar al Sindicato Único de Trabajadores de Edificio de Rentas y Propiedad Horizontal de Córdoba en concepto de intereses por las cuotas adeudadas correspondiente a los meses de abril de 2006 a octubre de 2010 (\$1348,54; fs. 218/219), ya que la tardanza en el pago de tales aportes obedeció justamente al hecho de que el anterior administrador no pago en tiempo oportuno, devengándose los intereses que el Consorcio debió cubrir por el atraso.

De modo tal que no habiéndose rebatido los fundamentos que se expusieron en la sentencia apelada, ésta debe ser confirmada y consecuentemente desestimado el recurso de apelación planteado por el demandado.

Las costas generadas por la travesía en esta instancia deben ser soportadas por el demandado en su condición de vencido (art. 130 CPCC).

A LA PRIMERA CUESTION, LA SEÑORA VOCAL DOCTORA DELIA INÉS RITA CARTA DE CARA, DIJO:

Que adhiere al voto y fundamentos vertidos por el Sr. Vocal preopinante votando en el mismo sentido. -

A LA PRIMERA CUESTION, LA SEÑORA VOCAL DOCTORASILVANA MARIA CHIAPERO, DIJO:

Que adhiere al voto y fundamentos esgrimidos por el Sr. Vocal Flores, votando en el mismo sentido. -

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, EL SEÑOR VOCAL DOCTOR FERNANDO MARTIN FLORES, DIJO:

A mérito del resultado de la primera cuestión, estimo que corresponde:

1. Desestimar el recurso de apelación interpuesto por el demandado y, en consecuencia, confirmar la Sentencia N° 274 de fecha 14/11/2019, en todo cuanto decidió y constituyó motivo de agravios.
2. Imponer las costas de segunda instancia al demandado (art. 130 CPCC).
3. Regular los honorarios correspondientes a las tareas de segunda instancia a favor de la Dra. Cristina Bibiana Conejero en el cuarenta por ciento (40%) del punto medio de la escala del art. 36 sobre lo que ha sido motivo de discusión en alzada, respetándose el mínimo de ocho jus (arts. 36, 39 y 40 CA).
4. No regular honorarios a los Dres. Eduardo Marcelo Fleurent y Diego Raúl Sánchez, sin perjuicio del derecho de este último (cfme. art. 20 y 26 contrario sensu, respectivamente, CA).

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, LA SEÑORA VOCAL DOCTORA DELIA INÉS RITA CARTA DE CARA DIJO:

Que adhiere al voto y fundamentos manifestados por el Sr. Vocal que me precede, votando del mismo modo. -

A LA SEGUNDA CUESTIÓN, LA SEÑORA VOCAL DOCTORA SILVANA MARIA CHIAPERO, DIJO:

Que adhiere al voto y fundamentos manifestados por el Sr. Vocal que me precede, votando del mismo modo. -

A mérito del **Acuerdo** que antecede;

SE RESUELVE:

1. Desestimar el recurso de apelación interpuesto por el demandado y, en consecuencia, confirmar la Sentencia N° 274 de fecha 14/11/2019, en todo cuanto decidió y constituyó motivo de agravios.
2. Imponer las costas de segunda instancia al demandado (art. 130 CPCC).
3. Regular los honorarios correspondientes a las tareas de segunda instancia a favor de la Dra. Cristina Bibiana Conejero en el cuarenta por ciento (40%) del punto medio de la escala del art. 36 sobre lo que ha sido motivo de discusión en alzada, respetándose el mínimo de ocho jus (arts. 36, 39 y 40 CA).
4. No regular honorarios a los Dres. Eduardo Marcelo Fleurent y Diego Raúl Sánchez, sin perjuicio del derecho de este último (cfme. art. 20 y 26 contrario sensu, respectivamente, CA).

Protocolícese y hágase saber. Notifíquese. -

Texto Firmado digitalmente por:

FLORES Fernando Martin

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2021.09.16

CARTA Delia Inés Rita

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2021.09.16

CHIAPERO Silvana Maria

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2021.09.16