

DOS MINUTOS DE DOCTRINA

26 de agosto de 2016

LITIGANDO CON DEJADEZ E INCURIA

*Un consorcio de propietarios no pagó las reparaciones hechas en el edificio.
El desinterés del administrador, de los copropietarios y hasta del propio proveedor
resulta sorprendente.*

D. Varone SRL hizo varias reparaciones en un edificio de la ciudad de Buenos Aires y facturó por sus servicios. El consorcio de copropietarios (que bajo la ley argentina tiene a su cargo la administración de las partes comunes del edificio) no pagó las facturas y el proveedor reclamó ante la justicia.

La defensa del consorcio se basó en que las facturas no eran auténticas, su contenido era falso, jamás las había conformado y el proveedor no pudo demostrar haberlas entregado.

Pero a lo largo del pleito se demostró no sólo que los trabajos facturados por Varone se habían llevado efectivamente a cabo, sino que también el consorcio había hecho *pagos parciales* de las sumas facturadas.

Bajo las normas civiles, “el reconocimiento tácito [de una obligación] *resultará de pagos hechos por el deudor*”.

El juez tuvo también en cuenta que en los archivos de gastos del consorcio existía evidencia de los pagos efectuados. Para colmo de males, como el consorcio se negó (o no pudo) exhibir sus libros contables en

regla, el juez entendió que eso constituía una presunción en su contra.

Obviamente, con semejante debilidad argumental, se condenó al consorcio a pagar los trabajos efectuados.

No satisfecho con el pobre resultado obtenido después de presentar una defensa tan endeble (que, desde el punto de vista práctico, habría aconsejado llegar a un acuerdo con el acreedor antes que a un pleito), el consorcio decidió apelar. También lo hizo el proveedor, insatisfecho con la tasa de intereses aplicada en la sentencia.

La misma incuria demostrada en la defensa se puso en evidencia en la apelación. Al extremo que la Cámara¹ tuvo que recordar al consorcio demandado que “para que [el escrito de apelación] cumpla con su finalidad, *debe constituir una expresión jurídica que contenga un análisis serio, razonado y crítico de la resolución apelada, tendiente a demostrar que es errónea, injusta o contraria a derecho. Deben precisarse los errores, omisiones y*

¹ In re “D. Varone SRL c. Consorcio de Propietarios Larrea 720”; CNCom, (C); 2016 (exp. 6482/2013)

demás deficiencias que se le atribuye, especificando con exactitud los fundamentos de las objeciones”.

El tribunal consideró que tales recaudos estaban ausentes (tanto en la apelación del proveedor como del consorcio), ya que sus apelaciones “no contenían una crítica concreta y razonada del fallo que los apelantes consideran equivocadas. Se limitan a manifestar sus desacuerdos con la sentencia apelada, mas ningún argumento idóneo esgrimen en apoyo de sus posturas”.

La Cámara entendió que ambas apelaciones eran tan defectuosas, “que esos defectos bastarían para declarar desiertos ambos recursos” (es decir, para tenerlos como no presentados). Pero aplicó un criterio que llamaríamos “benévolo”, para salvaguardar la garantía constitucional de la defensa en juicio.

(Luego hay quienes se preguntan en vano porqué los tribunales están sobrecargados de tareas...).

Al analizar la apelación del consorcio demandado, la Cámara resaltó su insistencia en negar la autenticidad y el contenido de las facturas reclamadas, y al mismo tiempo, *su posición de no decir nada respecto de los pagos realizados por los trabajos efectuados.*

De este modo, el consorcio “en modo alguno se hizo cargo del principal argumento de la sentencia, esto es, que le incumbía demostrar los hechos impeditivos de la producción de los hechos constitutivos”.

Sabemos que es más mucho sencillo “escribir en difícil” que en términos simples y comprensibles para todos; total, si no se entiende, la culpa la tendrá el lector...

Lo que se quiso decir es que el consorcio debió haber demostrado porqué los pagos parciales de las facturas reclamadas no implicaron reconocer la obligación de pagar el total. Según el Código Civil, como ya dijimos, “haber hecho pagos parciales... importó el reconocimiento tácito de la obligación”. Esta “cuestión central permaneció inmune a la crítica”: es decir, el consorcio y su abogado se olvidaron de atacar el principal argumento del juez.

El consorcio también se quejó de que se lo condenara a pagar intereses sobre su deuda desde el vencimiento de cada factura, y pretendió que aquéllos corrieran desde la fecha de la sentencia. Pero, otra vez, la Cámara aplicó el mismo argumento anterior: si la deuda había quedado reconocida por los pagos parciales de las facturas, por lógica consecuencia la mora se produjo a partir del vencimiento de cada obligación reconocida.

En consecuencia, se rechazó la apelación del consorcio.

Pero también había apelado el proveedor, quejándose de que el juez de primera instancia no había hecho caso a su pedido de que los intereses se calcularan tal como se los estipulaba en las facturas impagas.

Cada una de ellas tenía una leyenda según la cual, “pasado el vencimiento, la presente devengará un interés equivalente al doble de la tasa activa del Banco Central de la República Argentina”.

Quien redactó esa cláusula (¿un abogado? ¿un contador?) ignoró que, como lo puso de resalto el tribunal, *esa tasa no existe.*

El Banco Central, como lo establece su Carta Orgánica, “tiene fines distintos a los de los bancos comerciales”. Son éstos los que realizan operaciones de descuento de

documentos a plazo con los que se elabora el índice de la tasa activa que corresponde.

Por eso, *como la tasa elegida no existía*, el juez de primera instancia entendió que no se había elegido tasa alguna. Esto, además, no fue criticado en la apelación del proveedor (considerada “escueta” por la Cámara).

Debido a esa omisión del proveedor, el tribunal consideró correcto que, al no haberse elegido una *tasa cierta*, el juez estableciera *el interés judicial de práctica en el fuero comercial*, “circunstancia que no mereció crítica concreta y razonada alguna”. Por eso, también se rechazó la apelación del proveedor en este punto.

Llaman la atención varios aspectos: en primer lugar, un análisis *profesional* del tema habría aconsejado que una cuestión como la planteada fuera solucionada mediante un acuerdo entre las partes. No había prueba de ningún tipo para desmentir el hecho de que las facturas habían existido y las reparaciones estaban hechas.

Y luego de haber sido derrotado en primera instancia con argumentos contundentes, *el consorcio no debió haber apelado*.

Por lo general, decisiones de ese tipo son tomadas por el administrador rentado del consorcio, sin consultar a los copropietarios cuando, en rigor, serán ellos los que deberán afrontar el costo de los posibles errores. En muchos casos, la connivencia entre administradores y malos abogados elegidos por ellos (que, mal que mal, cobrarán honorarios del consorcio por defender un pleito innecesario) llevan a debatir ante la justicia cuestiones perdidas de antemano.

Llama también la atención que el consorcio no tuviera sus libros en orden. Es una negligencia grave del administrador, que puso a los copropietarios en grave desventaja procesal.

También es cierto que, muchas veces, la incuria de los administradores no es más que una consecuencia de la habitual dejadez de los copropietarios, siempre muy ocupados como para dedicar tiempo a la cosa común.

Finalmente, hay que recordar que las facturas son documentos importantes. No puede ser que quien las redacta inserte cláusulas no sólo equivocadas sino perjudiciales para el emisor.

* * *

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse con el teléfono (54-11) 5556-8000 o por correo electrónico a np@negri.com.ar.

**Este artículo es un servicio de Negri & Pueyrredon Abogados a sus clientes y amigos.
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**