

Datos del Expediente**Carátula:** LOCKHART MARIA MARTA Y OTROS C/ CONSORCIO PROPIETARIOS EDIFICIO SEMAR XI S/ NULIDAD ACTO JURIDICO**Fecha inicio:** 05/09/2016**N° de Receptoría:** MP - 6307 - 2016**N° de Expediente:** 162114**Estado:** Fuera del Organismo - En Juz. Origen**Pasos procesales:**

Fecha: 09/05/2019 - Trámite: SENTENCIA DEFINITIVA - Foja: 2380

[Anterior](#) 09/05/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA [Siguiente](#)**REFERENCIAS****Resolución - Folio** 396**Resolución - Nro. de Registro** 99**Sentido de la Sentencia** Confirma**Texto del Proveído**

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

REGISTRO N° 99.S FOLIO N° 396

Sala Primera de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mar del Plata**Expte. N° 162114. -****Autos:** "LOCKHART MARIA MARTA Y OTROS C/ CONSORCIO PROPIETARIOS EDIFICIO SEMAR XI S/ NULIDAD ACTO JURIDICO" .-

En la ciudad de Mar del Plata, a los 9 de Mayo de 2019, habiéndose practicado oportunamente en esta Sala Primera de la Cámara de Apelación Civil y Comercial el sorteo prescripto por el artículo 263 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia, del cual resultó el siguiente orden de votación: **1°) Dr. Alfredo Eduardo Méndez** y **2°) Dr. Ramiro Rosales Cuello**, se reúnen los Señores Magistrados en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos **"LOCKHART MARIA MARTA Y OTROS C/ CONSORCIO PROPIETARIOS EDIFICIO SEMAR XI S/ NULIDAD DE ACTO JURIDICO"**.-

Instruidos los miembros del Tribunal, surgen de autos los siguientes

ANTECEDENTES:

A fs. 2217/56 dictó sentencia el Señor Juez de Primera Instancia en la que resolvió: 1.- Hacer lugar a la demanda promovida por los Sres. María Marta Lockhart, Osvaldo Jacobo Hasse, Lidia Mirta Suárez, Antonio De Croce, Elida González, Raquel Teresa Libralato, José Raúl Rueda, Graciela Lilian Irumberri, María Laura Iriani, José Domingo Sacur, Carlos Santiago Dios, Alberto Vitali, Dandrés Vitali, Juan Miguel Prado, Delia Magdalena Prado, Hugo Erico Cabral, Laura Noemí Cabral, María Alejandra Cabral, Andrea Nelly Vitali, Ana Laura Vitali, Iwal Alfredo Romero, Carlos Albrto Novas, Daniel Eduardo Novas y Alejo León Katzman, contra el Consorcio de Propietarios Edificio Semar XI declarando en consecuencia la nulidad de la asamblea ordinaria celebrada el día 18 de febrero de 2016; 2.- Hacer lugar a la remoción de Salminci S.R.L. como administradora del Consorcio de Propietarios Edif. Semar XI; y 3.- Imponer las costas por la nulidad de Asamblea al Consorcio recién consignado y por la remoción de administrador, a este último.

A fs. 2257 interpuso recurso de apelación el Consorcio de copropietarios edificio SEMAR XI y SALMINCI S.R.L.. A fs. 2297/2365 expresaron sus agravios con argumentos que fueron respondidos por los actores en escritos electrónicos presentados el 16/9/2018 y el 18/9/2018.

En base a ello, los Señores Jueces resolvieron plantear y votar las siguientes:**CUESTIONES:****1°) ¿Corresponde anular la sentencia de fs. 2217/56?****2°) ¿Es ella justa?****3°) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?****A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ DIJO:**

I.-La demandada, al expresar agravios, solicita se anule el fallo atacado por dos motivos: 1.-Violación al principio de congruencia (apartado III inc. b) (fs. 2317 vta.) y 2.-Violación al principio de prejudicialidad (v. fs. 2348 y sgtes).

1.-Violación al principio de congruencia.

Aduce que "Salminci SRL" no es parte en este proceso y que, por lo tanto, ha sido incorrectamente removida de su cargo de administradora del Consorcio del edificio SEMAR XI.

Señala que es el propio sentenciante quien admite que la sociedad comercial administradora no fue demandada ya que ni en la planilla de la Receptoría General de expedientes, ni en la constancia de sorteo de mediación, ni en el objeto de demanda ni en el acta de cierre de mediación, consta como demandada la sociedad, con lo cual nunca puede ser alcanzada por los efectos de la sentencia.

Pone de resalto que aquí no estamos hablando de un excesivo rigorismo formal, sino de una clara y evidente violación a los principios de defensa en juicio y debido proceso.

Impugna, por resultar también violatorio al principio de congruencia, el hecho de haberse removido al administrador en clara contradicción con lo resuelto por este Tribunal en resolución del 13/10/16, donde quedó firme que el objeto del presente lo constituye la nulidad del acto jurídico asambleario del 18/2/2016.

Reputa además violado el principio recién consignado por no adecuarse la sentencia a lo evaluado por el propio juez en la resolución que desestimara un pedido de designación de administrador judicial (fs. 2201/04), en la que se aclaró que los hechos ventilados en la causa penal calificados *prima facie* como defraudación por administración infiel no se condicen con los enunciados por la actora en el escrito inicial.

2.-Violación al principio de prejudicialidad.

Considera que debió suspenderse este proceso en atención a lo dispuesto por el art. 1777 del CCyC porque si el Juez penal decide que el hecho no existió o que el sindicado como responsable no participó, estas circunstancias no pueden ser discutidas en el proceso civil.

En referencia al art. 1101 del Código Civil expresa que la prejudicialidad fue receptada por los arts. 1775 y sgtes del Nuevo Código Civil y Comercial; que la misma es aplicable de oficio y que por tal instituto no puede dictarse sentencia civil hasta que no exista sentencia en sede criminal, con excepción de las hipótesis que prevé la propia norma: a.-causas de extinción de la acción penal, 2.-dilación de este último procedimiento provocando una frustración del derecho a ser indemnizado, y 3.- si la acción civil está fundada en un factor objetivo de responsabilidad.

En función de lo anterior, analiza todas las posibles contingencias que pudieran presentarse en sede penal (absolución, sobreseimiento, ya sea por inexistencia del hecho, ya sea por falta de autoría) y concluye en que este caso no participa de los presupuestos de excepción y que el a-quo hizo lugar a la remoción de la sociedad administradora del consorcio demandado, basándose principalmente en los mismos hechos ventilados en el fuero criminal, en una acción penal que se encuentra en trámite.

Hace pie en lo dicho por la Cámara de Garantías en lo Penal al resolver los hechos ventilados en la misma, en la IPP n° 4035/15 a fs. 929 de dichos actuados: “...por sí solo constituye un indicio..., mas insuficiente para proceder a la remoción del administrador que se encuentra ejerciendo dichas funciones desde el año 2007...”.

De lo expuesto concluye en que, para el caso de no invalidarse el fallo por violación al principio de congruencia, se lo haga por violación al de prejudicialidad.

II.-No encuentro mérito para invalidar el pronunciamiento apelado.

1.-Violación al principio de congruencia.

Tiene dicho este Tribunal que el ataque de nulidad previsto por el art. 253 del C.P.C (comprendido en el de apelación), se refiere exclusivamente a aquellos supuestos en los cuales la decisión final del juez de primer grado no ha cumplido con alguno de los requisitos formales extrínsecos (forma, tiempo y lugar) establecidos en el art. 163 del C.P.C (vg. cuando no precisa los fundamentos del fallo, viola el principio de congruencia otorgando más o menos de lo que fue solicitado en la demanda, no indica el lugar ni la fecha del pronunciamientos, etc. (*argto. este Trib. Sala II causas n° 113.309 RSI 578 del 20/6/2000; 118.339 RSD 16 del 14/2/2002, entre otras*).

La declaración de nulidad de una sentencia requiere la existencia de una irregularidad manifiesta y grave, por lo que no procede cuando los vicios de construcción del fallo son de menor envergadura, o en hipótesis de errores *in iudicando* que, de existir, pueden ser reparados mediante el recurso de apelación (*argto. esta Sala en exptes n° 121.359 RSD 555 del 27/11/2003; 136.260 RSI 1084 del 5/9/2006*).

La apelante cuestiona que se haya condenado a quien, desde su óptica, no resulta ser parte en este proceso.

Inserta el fundamental bastión de la defensa en juicio reputándolo violado, cuando la errática eventualidad de que ha así hubiera ocurrido aquí no se ha concretado, desde que el demandado tuvo oportunidad de defenderse.

A poco de dar lectura al escrito inicial, observo que no es cierto que la acción no fuera dirigida contra la administración “Salminci S.R.L.”, es decir que esta última no sea parte en este litigio.

La actora demandó, particularmente, la remoción de la recién nombrada como administradora del Consorcio de propietarios Edificio SEMAR XI” (v. fs. 50 ap. III y sgtes.) y es por tal razón que considero bien consignado el legitimado pasivo de la acción judicial (*Costantino Juan “El Administrador en el Consorcio de Copropietarios...” Ed. Depalma pág. 140*).

Fue Adolfo Salvador Salminci quien como socio gerente de “SALMINCI SRL” y en representación del “Consorcio” demandado otorgó poder para representación en juicio a Marcelo Daniel Salminci (fs. 313/16) quien contestó la demanda a fs. 823/49, notificándose de la acción iniciada en su contra y ejerciendo, consecuentemente, su derecho de defensa.

Consultado el “Boletín Oficial” (www.gob.gba.gov.ar/Bole/Buscador/) corroboro que la sociedad administradora “Salminci S.R.L.” está integrada por Adolfo Salvador Salminci (10/12/53 DNI 11.224.213, casado, administrador de consorcio CUIT 23-11224213-9), **Marcelo Daniel Salminci** (13/11/78, DNI 26.934.754, soltero, abogado CUIT 20-26934754-7) y Pablo Sebastián Salminci (18/11/82 DNI 29.873.497, casado martillero CUIT 20-29873497-5), siendo su objeto la “administración de consorcios” entre otros.

Marcelo Daniel Salminci es el apoderado del Consorcio demandado (v. poder fs. 313/16) y **miembro de la S.R.L. “SALMINCI SRL”**. A fs. 823/49 contestó la demanda y a partir de fs. 841 **respondió la acción incoada en relación a la remoción de la administración**, y si bien la tilda de improcedente, se hace eco de los argumentos esbozados por la actora y les da respuesta. Ello nos lleva a preguntarnos ¿Por qué el Consorcio habría de responder imputaciones que le son ajenas, desde que van dirigidas al Administrador? Porque a Marcelo Daniel Salminci es miembro de la sociedad administradora, y –tal como anticipé- le otorgó el Poder obrante a fs. 313/16 Adolfo Salvador Salminci en representación de “SALMINCI S.R.L.”, quien intervino “**en nombre y representación y en su carácter de Administradora y Representante legal del Consorcio de Copropietarios Edificio SEMAR XI”**.”

Es evidente que esta última (en su doble condición de administradora y representante legal del consorcio) conocía el traslado de una demanda que se había entablado en su contra y es por tal razón que la contestó.

Si bien no participó en la mediación y tampoco figura en la constancia de Receptoría, ello no obsta a que se pueda condenar a quien se ha convocado al proceso, se ha defendido y respecto de quien se ha acreditado, tal como veremos, irregularidades que llevaron al Juez a admitir la demanda en su contra.

Me permito recordar que el principio consagrado por el aforismo "*secundum allegata et probeta partium debet iudex iudicare*", determina la prohibición al juez de ampliar su iniciativa al campo de la *litis*, más allá de los hechos que las partes dedujeron en el proceso, es decir que no podrá pronunciarse sobre las cosas no pedidas o planteadas en los escritos de demanda y contestación. Sin embargo, aquí se ha deducido demanda de remoción de administrador, la cual fue oportunamente respondida.

La "litis contestación" que destacaba Caravantes y que en la moderna doctrina procesal se conoce como "relación", constituye el fundamento y principio del juicio, es decir, la "columna del proceso, su base y piedra angular" (*conf. "Tratado Histórico, Crítico filosófico de los Procedimientos Judiciales en Materia Civil, según la Nueva Ley de Enjuiciamiento", imprenta de Gaspar y Roig Editores, Madrid 1856, T.II, pag.109*).

La característica central de la "contestación de la demanda", es la de delimitar los hechos controvertidos y, por ende, establece los aspectos que deben ser materia de prueba y las cuestiones que el juez deberá considerar en el fallo (*conf. Alsina H., "Tratado teórico práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial", Buenos Aires 1961, 2a. Ed., t.III, pags. 173/174; Reimundin R., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentarios y Concordancias", Buenos Aires 1970, pag. 615; Morello A.M., Passi Lanza M.A., Sosa G.L. y Berizonce R., "Códigos procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación, Comentados y Anotados", La Plata 1972, T.IV, pag.429 y sgts; Cuadrado J., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Buenos Aires, 1970, 2a. Ed., pag.414; Fernandez R., "Código de Procedimientos Civil Comentado", Buenos Aires 1955, pags. 182/183; Palacio L.E., "Manual de derecho Procesal Civil", Buenos Aires, 3a. Ed.Pag.381; Colombo C., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Anotado y Comentado", Buenos Aires 1969, t.III, p.292; Fassi S.C., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Comentado, Anotado y Concordado", Buenos Aires, 1971, t.I, pag.458*).

En suma, se respetó el contradictorio y la demandada tuvo oportunidad de ejercitar su derecho de defensa (v. fs. 841 y sgtes.).

Luego, como señalé al resumir el pedido de nulidad por violación a algunos principios que inspiran y rigen al proceso, el apelante tacha de incongruente lo decidido en la sentencia de mérito con lo resuelto, en su oportunidad, por este Tribunal el 13/10/2016.

Si bien a fs. 1020 hicimos referencia a que el objeto del presente lo constituye la nulidad del acto jurídico asambleario del 18/2/2016, ello lo fue en el marco de la medida autosatisfactiva cuyo recurso estábamos resolviendo.

A fs. 932/35 el *a-quo* en relación a la prohibición de innovar dispuesta, referida al cambio de cuenta bancaria intentada por SALMINCI para el depósito de las expensas, resaltó que tal medida podía interpretarse como inmersa dentro de los actos cuestionados habida cuenta que en autos "se solicita la nulidad de la Asamblea y de los actos dictados en su consecuencia"; sin embargo tal elocución ("en autos se solicita la nulidad de la Asamblea"), reiterada luego por este Tribunal, no importa abrogar el resto de lo que fuera objeto de demanda (remoción de administrador), sino, únicamente hacer referencia a que la medida cautelar pretendida podía verse subsumida en los actos impugnados en una parte de la demanda y constituir adelanto de la sentencia de mérito.

Véase que a fs. 950 se dejó en claro que del escrito de demanda presentado en la Receptoría General de Expedientes surge expresamente: "que lo que aquí se persigue es la nulidad de la asamblea de copropietarios celebrada el día 18/2/2016 (v. fs. 39 vta. punto II) **y también la remoción del administrador (v. fs. 50 ap. III)...**".

Con posterioridad, en el incidente acollorado por cuerda, en el marco de una medida de prohibición de innovar solicitada por los actores, el Juez, en resolución del 19/2/2018 dejó en claro: "...tal como surge de los escritos postulatorios de los autos principales (fs. 38/58, 294/300 y fs. 823/49) y de la Audiencia preliminar en la cual se fijaron los hechos conducentes y controvertidos sobre los cuales debía versar la prueba a producirse (ver fs. 1089 vta.), en el presente proceso sólo se debate acerca de la validez de la asamblea celebrada el 18 de febrero de 2016 en el Consorcio Semar XI y la continuidad en el cargo del administrador..." (la negrita me pertenece).

En modo alguno se ha violentado el principio de congruencia al hacerse alusión a sólo una parte de lo demandado, pues sólo a aquélla –así lo entendimos en su oportunidad- afectaba la medida cautelar que estábamos resolviendo.

Tampoco estimo contradictorio lo evaluado por el *a-quo* respecto de su anterior postura, asentada en la resolución de fs. 2201/04 en la que pusiera de resalto que el hecho por el que se llamara a prestar declaración a tenor del art. 308 del CPP a Adolfo Salvador Salminci, calificado *prima facie* como defraudación por administración infiel, no se condice con los denunciados por la actora en su escrito postulatorio.

Ello así porque el *a-quo* también aclaró que "será al momento del dictado de la sentencia definitiva cuando se deban analizar todas las pruebas producidas para determinar si se encuentran acreditados todos los extremos invocados en la demanda (argto. arts. 163, 384 y cc CPC).".

En suma, bien pudo el Juez no considerar los hechos ventilados en aquella IPP (inclusión de seguros personales de la familia SALMINCI en las expensas generales) al momento de decidir la procedencia de la designación de un administrador judicial; y *a la postre* al momento de resolver la causa, en la sentencia final, de cara a toda la prueba rendida, reputarlo como hecho sobreviniente que da pábulo a su decisión de remoción de administrador.

Fue así que lo explicó, al señalar que no podía soslayar, pese a no haber sido propuesto como una causal de remoción por la actora, el hecho de que en la CP se acreditó una conducta deshonesto por parte del administrador y esa no fue otra que el hecho de prorrtear sus seguros personales y los de su familia y su empresa en las expensas que debían abonar todos los consorcistas.

Por todo lo hasta aquí expuesto, no encuentro mérito para invalidar un pronunciamiento que ha hecho mérito de la verdad de los hechos y la justicia de la decisión (arts. 18 y 75 inc. 22 CN, art. 15 CBA, art. 354 CPC).

2.-Violación al principio de prejudicialidad.

A decir del catedrático Hernando Devis Echandiá, existe prejudicialidad cuando se trata de una cuestión sustancial, diferente pero conexa, en la que resulta indispensable una sentencia para que sea posible decidir sobre lo que es materia del litigio (*aut. cit. "Teoría General del Proceso" Editorial Universidad, Bs.As. 1997 págs. 487 y 493/94*).

En otras palabras, la prejudicialidad material se da cuando la expeditabilidad de un pronunciamiento judicial pende del previo dictado de otro y ello para evitar incurrir en pronunciamientos jurisdiccionales contradictorios y provocar con ello el escándalo jurídico (arg. CC0100 SN c. 11984 res. 1/10/2005).

No encuentro que la posibilidad decisoria en estos autos penda de aquélla a dictarse en la causa penal en la que el a-quo fundara su decisión.

En caso de no ser condenados los imputados en el delito de administración fraudulenta que se investiga en los autos tenidos a la vista IPP 08-00-004035-15/00 –pese a que el Fiscal interviniente encontró por el momento suficientemente acreditado el hecho que calificó *prima facie* como defraudación por administración infiel (art. 173 inc. 7° del Código Penal)- ningún escándalo jurídico habría de producirse de removerse en esta sede a la administración del consorcio. Un hecho o una serie de hechos pueden no llegar a configurar un delito penal y sin embargo resultar atendibles para demostrar una conducta irregular o con visos de deshonestidad suficientes como para considerar que la administración no resulta transparente y clara, lo cual permite la remoción de quienes se desempeñan en ella.

Así lo dispone, puntualmente, el art. 1777 *in fine* del Código Civil y Comercial: "...Si la sentencia penal decide que un hecho no constituye delito penal o que no compromete la responsabilidad penal del agente, en el proceso civil puede discutirse libremente ese mismo hecho en cuanto generador de responsabilidad civil".

No debe perderse de vista que en aquél proceso existe una pericia contable que verificó irregularidades cometidas por la Administración y que la misma resulta ser una prueba conducente al esclarecimiento de la verdad de los hechos, es decir, de la conducta de la nombrada.

A este juicio se han adunado otros elementos que en conjunto con aquellos habidos en la causa penal, conforman plena prueba, la que a mi modo de ver acredita que la conducta de los miembros de SALMINCI S.R.L. no denota transparencia, diligencia y coherencia con las necesidades del consorcio que administra, lo cual permite su remoción, haya o no recaído sentencia en la otra jurisdicción.

Tampoco lo manifestado por el Juez de Garantías o la Cámara de aquél fuero, en el marco de la desestimación de una medida cautelar, obliga a este Tribunal o encorseta esta decisión a aquellos postulados.

A fs. 900/902 el Señor Juez de Garantía desestima la medida cautelar de designación de un administrador judicial. Tuvo en cuenta que las medidas cautelares que puede solicitar el particular damnificado sólo son procedentes cuanto tienen por objeto asegurar el pago de la indemnización civil y las costas, pero en el caso la medida requerida era de una naturaleza diferente, en tanto no va contra el patrimonio del imputado, resultando materia de un eventual proceso ante otro fuero la determinación de cuestiones que versen respecto a la administración del consorcio.

Esto último fue remarcado por la Cámara de Apelación y Garantías en lo Penal, cuyos Magistrados resaltaron que la cuestión relativa a la remoción de administrador o a la designación de administrador judicial, era una cuestión de exclusiva competencia civil. Por tal razón, entiendo que el órgano decisor de aquélla instancia ha extralimitado su funciones al analizar, luego de poner de resalto su incompetencia para resolver sobre lo concerniente a la administración, que la diferencia en las expensas en cuanto a los seguros personales devengados, si bien por sí solo constituye un indicio de la comisión del delito imputado, es insuficiente para proceder a la remoción del administrador.

Es resorte exclusivo de esta jurisdicción –tal como fue dicho en aquella sede- resolver sobre esto último, razón por la cual y contrariamente a lo pretendido por el apelante, ningún valladar impone aquél parecer del Tribunal Penal ni tampoco deriva en una violación al principio de prejudicialidad admitir, en esta sede, y de cara a los elementos de juicio aportados y minuciosamente inspeccionados y valorados, que el administrador debe ser removido de su cargo por haber desplegado conductas incompatibles con la prolijidad y transparencia que debió denotar su función y su cargo.

VOTO POR LA NEGATIVA.

A LA PRIMERA CUESTIÓN EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO DIJO:

Comparto la solución dada a la primera cuestión aunque estimo apropiado agregar ciertas consideraciones respecto de lo resuelto en torno a la prejudicialidad penal.

Surge del repaso de los fundamentos de la sentencia apelada que la única causal de remoción que se reputó probada coincide con el hecho investigado en sede penal consistente en la carga de seguros personales de la familia Salminci en las expensas del edificio, tal como si se tratara de gastos propios del consorcio de copropietarios.

Frente a ese contexto, el motivo por el cual considero correcto dictar sentencia en sede civil por más que aún no haya llegado a su fin el proceso represivo, se encuentra en la modificación de paradigmas que trajo aparejada la sanción del Código Civil y Comercial. En este supuesto la prolongación del proceso penal es susceptible de facilitar la consumación del agravamiento de un daño no justificado que podría evitarse, razón por la cual debería reputarse comprendido en la excepción a la regla de prejudicialidad penal prevista para aquellas hipótesis donde luego esa dilación podría llegar a frustrar efectivamente el derecho a ser indemnizado. La consagración legislativa de la función preventiva de la responsabilidad civil en igualdad de trato que su función reparatoria, así lo impone (art. 1708, 1710 y 1775 inc. "b" del Cód. Civ. y Com.).

ASÍ LO VOTO.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ DIJO:

LA SENTENCIA APELADA.

El Juez bifurcó la sentencia en dos partes en consonancia con las acciones propuestas en la demanda y por cuyos cauces transitó esta contienda: nulidad de la asamblea del 18/4/2016 y remoción del Administrador "SALMINCI S.R.L.".

a.-Nulidad de la Asamblea del 18/2/2016.

Comenzó evaluando los vicios acusados en los distintos estadios del Acto Consorcial, a saber:

1.-Etapa de convocatoria.

-1er vicio: Ausencia de notificación.

Analizó las cartas certificadas remitidas a algunos consorcistas y los domicilios a la luz de lo dispuesto en el art. 15 inc. "c" del Reglamento de Copropiedad y el art. 2059 del CCyC, para rechazar la causal en tratamiento.

-2do. vicio: omisión de adjuntar a la convocatoria la nómina actualizada de los integrantes del Consorcio.

Consideró que el defecto en cuestión fue convalidado por quienes habían sido debidamente citados y no asistieron, así como por los que sí lo hicieron.

2.-Etapa de constitución.

Luego de inspeccionar las representaciones y autorizaciones de los asistentes, concluyó en que no advertía vicio en este *iter* del acto asambleario.

3.-Etapa deliberativa.

Comenzó indicando que si bien el art. 2059 del CCyC no contiene la exigencia de la previa deliberación de los propietarios que establecía el art. 10 de la ley 13.512, doctrinariamente se ha dicho, comentando la nueva legislación unificada, que es insustituible el derecho a deliberar así como una obligación que debe ejercerse forzosamente.

A poco de evaluar la prueba, particularmente la testimonial, en conjunto con otros elementos arrojados al proceso, puso énfasis en que se ha probado que en la asamblea no se pudo deliberar, por no haber transitado en un ambiente de cordialidad en su desarrollo.

Dijo que si bien tal entuerto es suficiente para anular el acto, suma a lo ocurrido, bajo la afirmación de robustecer la declaración de nulidad, la absolución de posiciones de Adolfo Salvador Salminci, quien reconoció que no había secretario de actas y que fue un escribano presente quien la hizo, contrariando lo dispuesto por el art. 2062 del CCyC.

Declaró la nulidad de la Asamblea impugnada por la actora fundada en esta última causal.

b.-Remoción de Administrador.

Remarcó que si bien el art. 2065 del CCyC enumera los derechos y obligaciones del administrador, existe orfandad legislativa acerca de su remoción por vía judicial. No obstante, agrega, doctrina y jurisprudencia se encargaron de decir que para la procedencia se requiere la acreditación de: a.-la condición de consorcista de quien la promueva; b.-la acreditación del agotamiento de la vía reglamentaria y c.-la justificación sumaria del derecho y la urgencia.

Evalúo tales requisitos en función de las constancias acompañadas al proceso y concluyó:

a.-*Condición de consorcista de los actores*: se acreditó con la absolución de posiciones del propio Salminci quien reconoce que ello es cierto.

b.-*Agotamiento de la vía reglamentaria*. Del R.C.A. no surge la existencia de mecanismo alguno para la remoción del administrador pero la doctrina indica que tal agotamiento se satisfaría mediante el tratamiento de la remoción en la Asamblea de copropietarios.

De todos modos, hizo eco de lo que sostienen Kiper y Gabás en cuanto a que cuando la remoción lo es con justa causa, se puede peticionar directamente ante la justicia.

Concluyó en que, como en este caso el pedido de remoción lo es por una administración fraudulenta –causa justificada- no es necesario haber agotado el tema en el seno de una asamblea.

c.-*Justificación sumaria del derecho y la urgencia*. Rechazó las causales traídas por los actores: liquidación del consorcio a la administración de la suma de \$ 100.000; medidas cautelares trabadas en juicios laborales e incumplimiento con lo dispuesto por el art. 2067 inc. k del CCyC; demandas por despido en el fuero laboral, consecuencia de que el administrador usurpó atribuciones que eran propias de la Asamblea; desconocimiento por parte de los propietarios de quienes son los empleados, los contratos, las cargas sociales y previsionales.

Pese a desestimar las causas recién consignadas, el Juez consideró que desde el inicio del proceso han sobrevenido hechos determinantes del resultado del pleito que no pudieron ser previstos en sus ápices; y buscando el mayor grado de justicia en la decisión y acudiendo a lo interpretado por el maestro Morello y por la SCBA, en cuanto a que los jueces no pueden ser fugitivos a la realidad que se presenta objetivamente ante sus sentidos, hizo mérito de actos efectuados por la administración y que surgen de la IPP 4035-15 que fue ofrecida como prueba por la actora.

En aquellas actuaciones el Fiscal tuvo por acreditado el hecho que calificó como **defraudación por administración infiel** (art. 173 inc. 7 Cód. Penal) ya que el experto que confeccionara la pericia constató que Salminci incluyó para el cobro de expensas y dentro del rubro "seguros del edificio" los seguros personales y de su entorno familiar.

Dijo además que "Salminci e Hijos SRL" se dedica a la explotación de servicios de radiodifusión y las pólizas existentes a nombre de tal sociedad, ajena al consorcio, fueron abonadas por los consorcistas.

Finalmente, tuvo en cuenta que las Salas II y III de este Tribunal, en las causas que cita a fs. 2250 vta., analizaron la conducta de Salminci en subastas en las que, en connivencia con las llamadas "ligas de compradores", adquirían unidades funcionales del Edificio Semar XI. Inspeccionó pormenorizadamente el voto del Dr. Gárez y realizó exhaustiva reseña de los accionares incurridos y los artilugios procesales utilizados por la nombrada administración en cuatro ejecuciones.

Por los fundamentos dados en la precedente reseña, hizo lugar a la demanda de nulidad de asamblea con costas al Consorcio demandado, y de remoción de administrador, con costas a este último.

LOS AGRAVIOS

1.-Nulidad de Asamblea.

En el comienzo del memorial el apelante se refiere a lo evaluado por el a-quo en la etapa constitutiva de la asamblea, particularmente lo concerniente a la convocatoria y a su anoticiamiento, manifestando que no existió irregularidad alguna.

En cuanto a la etapa deliberativa, acusa al Juez haber faltado al principio de congruencia en tanto cita el art. 10 de la ley 13.512, cuando la misma es una norma que ya ha sido derogada.

Aduce que de la prueba se desprende que en la asamblea se deliberó y que sus asistentes ejercieron su derecho a voto. En el acta el notario consignó que se le solicitó labrar acta de las resoluciones y mociones y es de práctica común la no transcripción de todo lo charlado en la misma; así como que determinaron las reglas de deliberación.

Analiza los testimonios e intentando demostrar la insinceridad de aquellos a cuyas declaraciones echa mano el a-quo, dice lo siguiente:

-Reynoso manifiesta que la asamblea fue arbitraria y que no pudo explayarse, pero eso es absurdo porque si ello hubiera sido así no habría podido emitir su voto.

Además, agrega, el testigo dijo no comprenderle las generales de la ley para manifestar luego “...*los que estábamos en contra...*”, hizo alusión a que los morosos no votaron cuando ello no se condice con las constancias de la causa.

-Cartas convive con una de las accionantes (Sra. Cano) y concurrió al acto en representación de otra de las actrices (Elvira González), de lo que se desprende que tiene interés directo en el pleito; tal es así que dijo no estar comprendido en las generales de la ley para luego afirmar que es amigo de la Sra. Cano y finalmente decir que ya no son amigos sino que en realidad tienen una relación convivencial.

Agrega que si a Cartas –tal como él afirma- le dijeron en la asamblea que no levantara la voz es porque realmente pudo deliberar; y que ello es así porque posteriormente afirma que incluso los deudores pudieron hablar y votar.

-D Elia. Su testimonio no fue valorado pero no se puede soslayar que afirmó no haber firmado la demanda porque quería figurar como testigo por los actores para que el juicio les salga favorable a ellos.

-Horvath también dijo que quería que ganaran los copropietarios refiriendo, además, tener deuda de expensas con el Consorcio accionado.

-Zito manifestó su deseo de que ganen los actores y que en la asamblea fue el administrador quien no permitió hablar, contradiciendo al resto de los testigos quienes dijeron que no pudieron hablar por los gritos.

Concluye el análisis de los precedentes testimonios advirtiendo que los testigos de los actores votaron en contra de las resoluciones asamblearias y que es elocuente que tienen interés en perjudicar a la demandada.

Se agravia que el Juez haya descartado las declaraciones de los testigos propuestos por la demandada por ser miembros del consejo de propietarios. Inspecciona sus dichos del siguiente modo:

-Trigueros afirma que la asamblea se desarrolló con tranquilidad, que hubo discusiones normales y que fueron los testigos de los actores quienes empezaban a los gritos por no estar de acuerdo; pero que finalmente todos emitieron opinión y votaron.

-Melnik refiere que hubo hostilidad por parte de los demandantes, quienes gritaban y se quejaban; pero que finalmente todos votaron.

El apelante acusa de errado lo evaluado por el Juez en cuanto a que los testigos ofrecidos por el consorcio tienen posturas favorables a la administración SALMINCI S.R.L. desde que ésta no ha sido demandada en autos.

Indica que en la práctica, con la actitud de los actores, es imposible que una asamblea se desarrolle en un marco de cordialidad pues instan en forma constante al conflicto, pero ello no fue óbice para la deliberación y el voto.

Continúa el memorialista con la inspección de la confesional. Acusa al a-quo de instar a los absolventes a que contesten como él pretende y analiza pormenorizadamente las absoluciones; recalando, finalmente, en la confesión ficta del coactor Iwan Romero.

Se disconforma el quejoso de que el Juez no haya valorado la prueba en su conjunto sino únicamente la testimonial y sólo la de la actora, contrariando lo dicho por él en la audiencia de Horvath en la que manifestó que los testimonios no son la única prueba valorada en juicio.

Considera que se ha caído en el absurdo en la valoración de la prueba, al haberse tergiversado las reglas de la sana crítica en su apreciación.

En el acápite clasificado como II. a) (fs. 2309 vta. in fine) el apelante destaca que los accionantes erróneamente plantearon la interrupción de la prescripción cuando debieron plantear la interrupción de la caducidad de la acción prescripta en el art. 2060 del Nuevo Código Civil y Comercial; y que siendo ello así ha operado la caducidad del derecho para promover acción judicial de nulidad de la asamblea.

En cuanto a la confección del acta de Asamblea, en cuyas lindes el sentenciante dijo robustecer la declaración de nulidad, señala que el libro de actas, según surge de la absolución de posiciones de Salminci, fue solicitado por la UFI 10 a raíz de la denuncia realizada por los actores; y es por tal razón que hubo un escribano certificando el acto, lo cual le otorga visos de seriedad, legalidad y transparencia.

Acentúa que aquí se trata de una escritura pública realizada por un escribano con todos los efectos que emanan de tal acto notarial en cuanto a su validez en atención a tratarse de un instrumento público otorgado por quien es depositario de la fe pública, y que no fue redarguido de falso.

2.-Remoción de la Administración.

Achaca nuevamente una violación al principio de congruencia, en tanto considera que la remoción del administrador se contradice con lo ya resuelto por este Tribunal en este mismo proceso; por cuanto el 13/10/2016, en resolución alcanzada por el principio de preclusión, en ocasión de resolver una medida de prohibición de innovar, dijimos que “el objeto del presente lo constituye la nulidad de la asamblea y los actos dictados en consecuencia”.

Entiende el apelante que mal pudo haberse tomado como cuestión litigiosa la continuidad en el cargo de la administradora del Consorcio Salminci S.R.L., cuando excede el modo en que quedó trabada la litis.

Resalta que si el propio juez arguye que la asamblea es el órgano máximo de representación de la voluntad de la comunidad no se entienden las razones por las cuales ha tomado la decisión de remover a la administradora, cuyo mandato fue otorgado por el propio ente consorcial en decisión tomada por una asamblea soberana que no ha sido cuestionada en autos, celebrada el 19/2/2014.

Recuerda que su mandato fue otorgado por un período de cinco años y que su culminación opera el 19/2/2019, correspondiendo que sea tratada la elección de la administración en la próxima asamblea anual.

Insiste en que la pretensión procesal se dirigió a la nulidad de la Asamblea y consecuencia de ello es lo consignado en la Planilla de la RGE de fs. 3, el objeto de demanda de fs. 39 vta., la constancia de sorteo de mediador de fs. 59 y el acta de cierre de mediación de fs. 60/61.

Aduce, más adelante, que a este proceso se le imprimió la vía del trámite sumario cuando el proceso idóneo para tratar el tema de remoción de administrador es precisamente el ordinario.

Agrega que el Juez consigna en el fallo “...es dable destacar que todos los vicios que pudieran existir relacionados con la actuación de la firma Salminci S.R.L. en este proceso han quedado saneados con el llamamiento de autos para sentencia el cual ha adquirido firmeza (argto art. 482 CPC)...”.

Destaca en cuanto a ello el apelante que el Juez, de manera indirecta, está admitiendo que existieron vicios en el juicio en relación a la firma Salminci SRL, pero las obvia con un mero tecnicismo arbitrario y caprichoso que lejos de afianzar la justicia transforma la sentencia en arbitraria.

Persevera en convencer acerca de las violaciones de garantías constitucionales que endilga al sentenciante: defensa en juicio y debido proceso, en tanto Salminci SRL no fue demandada en autos y tampoco citada como tercero.

Argumenta que es inverosímil la afirmación del a-quo al sostener que la sociedad recién nombrada, representada por su socio gerente Adolfo Salminci, ha comparecido a este proceso en su carácter de representante legal del consorcio demandado, ya que la contestación de demanda fue suscripta exclusivamente por el apoderado legal del demandado Consorcio Semar XI y no por el socio gerente de la sociedad aludida quien, únicamente, absolvió posiciones en nombre del Consorcio y no por derecho propio en representación de dicha sociedad comercial administradora.

Explica que en una acción civil se es o no se es demandado, pero que no existen demandados indirectos, y que para salvaguardar la defensa en juicio, debería invalidarse la sentencia.

Advierte que Salminci SRL se presentó por primera vez a juicio –por derecho propio y como tercero no citado– al interponer recurso de apelación contra la sentencia cuyas consecuencias lo alcanzan.

Entiende que nos encontramos ante una nulidad absoluta y de orden público. Se explaya sobre el alcance del art. 172 del CPC y nuevamente echa mano al art. 253 del rito para sostener que el fallo es nulo por haber violado su derecho de defensa.

Cuestiona, en otro peldaño de su tesis, la inobservancia al principio dispositivo.

Enfatiza sobre un tópico sobre el que ya se había explayado, cual es el hecho de que es la asamblea la que decide sobre el mandato del órgano administrativo y su remoción; y que ello no se trata de una posibilidad sino de un deber impuesto por la ley.

Ataca, en otro estadio, que el a-quo haya dicho que para pedir la nulidad de una asamblea se requiera acreditar la condición de consorcista, que se agotó la vía reglamentaria y la justificación sumaria del derecho y la urgencia; cuando tales requisitos fueron impuestos, jurisprudencial y doctrinariamente, para solicitar la convocatoria a una asamblea judicial.

Otro yerro del que acusa al fallo es que se considere que Adolfo Salvador Salminci absolvió posiciones “en su carácter de socio gerente de Salminci SRL” cuando lo hizo exclusivamente en representación del “Consorcio” demandado.

Refiere que en la audiencia celebrada el 18/4/2017 –video grabada en DVD– el Juez aclaró que este proceso no era una asamblea judicial, por lo cual, entiende, que se infiere con ello que ese es el medio judicial para tratar la designación o remoción de una administración de consorcios, pues como órgano colegiado, son atribuciones de la asamblea resolver sobre dichas cuestiones.

Además, continúa, erró el Juez al considerar que el R.C.A. del Consorcio demandado no prevé mecanismo alguno para la remoción del administrador, indicando por ello que la vía reglamentaria se satisfaría mediante el tratamiento de la remoción en una asamblea de copropietarios; toda vez que el art. 15 G II B del Reglamento estipula que “con mayoría no menor de dos tercios de votos proporcionales de los integrantes del consorcio presentes, que sumados representen el veinticinco por ciento o más, sobre el valor del conjunto, se resolverá: a) el nombramiento del administrador, su retribución y **remoción**” (la negrita fue remarcada en el memorial).

Así las cosas, considera el apelante que si la administradora fue designada por asamblea general ordinaria por un plazo de cinco años será una asamblea quien resolverá si debe ser removida de su cargo, pero en la misma forma en que fue otorgado su mandato, es decir, por resolución de ese órgano colegiado.

Con cita de un antecedente de este Tribunal (Sala II expte. 47534) destaca que para acudir a la instancia judicial el consorcista debe contar, primero, con una decisión de la Asamblea de Copropietarios contraria a sus pretensiones y demostrar en forma fehaciente su injusticia o arbitrariedad; para remover a un administrador debe acudir a una asamblea o en la faz judicial, en una asamblea convocada por el órgano jurisdiccional (con cita de Costantino pág. 109).

Machaca una vez más en que no existen causas justificadas, ni derecho, ni urgencia que ameriten el tratamiento de la remoción del administrador, ello sumado a que dicha cuestión no fue objeto de pretensión de demanda y Salminci SRL no resulta ser parte del proceso.

Alega que en nuestro ordenamiento ritual rige el principio dispositivo el cual establece libertad absoluta de las partes para disponer de sus intereses privados y reclamarlos o no judicialmente.

Señala que en la medida que no se afecte el principio dispositivo hay hechos secundarios que se revelan durante el proceso que pueden ser apreciados y resueltos por el juez aunque no hayan sido oportunamente alegados por las partes, siempre que sean fruto del debate contradictorio entre los litigantes y la existencia los mismos no se deba a una actividad inquisitiva del juez.

En función de lo recién expuesto, el apelante entiende que el a-quo se extralimitó al referirse, en un primer momento y al tratar la remoción del administrador que por las circunstancias expuestas en los puntos c3ii)iii)iv) y v) de la sentencia no correspondía la remoción de la administración para luego, en clara violación al principio dispositivo, hacer mérito de hechos no alegados por las partes y resolver la remoción.

Continúa su discurso trayendo a colación antecedentes doctrinarios y jurisprudenciales relacionados con el principio de congruencia, los hechos afirmados y probados por las partes, la violación al derecho de defensa y el principio dispositivo que informa que son las partes quienes exclusivamente determinan el “*thema decidendum*” pues el juez debe limitarse tan solo a lo que ha sido pedido por aquellas que son quienes fijan el alcance y contenido de la tutela jurídica.

Por ello, explica, siendo que Salminci SRL no resulta parte en el juicio, lo cual fue reconocido por el propio judicante de grado, ha quedado expresamente delimitado el objeto procesal con lo resuelto por este Tribunal al decir que el mismo resulta ser la nulidad del acto asambleario llevado a cabo en febrero de 2016 y los actos dictados en su consecuencia.

En otro de sus postulados el recurrente se refiere a la cuestión de la IPP mencionada en la sentencia y concreta argumentos en cuanto a la cuestión de la prejudicialidad.

Dice al respecto que el a-quo dijo tener en cuenta el resultado de una investigación penal que aún no cuenta con sentencia y que la pericia contable allí realizada así como la declaración brindada por el productor de Seguros Sr. Torres García como por la ex empleada del consorcio y administración del mismo Adriana Alloni, no tienen ningún valor probatorio en este proceso.

Tales declaraciones –agrega– no pudieron ser controladas por su parte quien ni siquiera tuvo la posibilidad de repreguntar a los testigos.

Suma a ello que la nombrada testigo Alloni fue despedida de su trabajo por Adolfo Salminci por incumplir con sus tareas.

Esgrime que la nombrada no es una testigo imparcial y que mal pueden tenerse en cuenta sus dichos; máxime cuando la misma dejó de laborar en la administración del Consorcio en septiembre del año 2013, pues si bien su despido se produjo en diciembre de ese año, con anterioridad a ello estuvo tres meses sin asistir con parte de enfermedad.

Analiza el apelante que si el Juez tuvo en cuenta los pagos de las pólizas a nombre de Adolfo y Pablo Salminci, Salminci SRL y Salminci e Hijos SRL, que fueran liquidadas en las expensas del Consorcio por períodos comprendidos entre noviembre de 2013 y junio de 2015, mal puede afirmar la testigo que Adolfo Salminci englobaba en el gasto normal de expensas las pólizas del edificio junto con sus seguros personales, por cuanto a esa fecha ya no desempeñaba tareas para la administración.

Indica que la administración al no ser demandada no tuvo la posibilidad de citar como testigos en el proceso a las referidas personas o repreguntar a las mismas.

Incursiona en la declaración prestada por Salminci en sede penal a tenor del art. 308 del C.P.P. el 3/10/2017, en donde explica que si bien existe una diferencia de dinero entre lo que la fiscalía le imputa y lo que él pudo verificar, está dispuesto a pagar y acompañar el libro con la constancia correspondiente ya que si hubo algún error en la liquidación no fue voluntario.

Pone en foco que de la declaración también surge, y no fue tenido en cuenta por el Juez, que el Consorcio le debe un millón ochocientos mil pesos y que cuando advirtió el error, el importe informado por el productor de seguro Torres García se descontó por compensación. Explica que todo ello surge del bibliorato contable.

Asevera que el error fue involuntario y que fueron los empleados de la administración quienes lo provocaron, más allá de haber firmado el Sr. Salminci las respectivas liquidaciones en su carácter de socio gerente de la sociedad administradora.

Se expone sobre el escrito presentado en la IPP el 24/10/2017 en el que expuso sobre el cumplimiento del compromiso asumido al prestar declaración a tenor del art. 308 del CPP de acompañar copia de liquidación de expensas de octubre/2017 de la que se desprende bajo la identificación conceptual de diferencia peritaje contable IPP 4035/15 la deducción de \$ 34.655,15. Explica que el monto es la diferencia que surge del valor que arrojó la pericia como erróneamente liquidado y el que Salminci ya hubo descontado en el año 2015.

Pide se tenga en cuenta que las cuestiones apreciadas por el Juez en relación a la referida IPP son anteriores a la declaración a la que recién hiciera referencia; y que, por otra parte, en la causa penal no existe resolución firme ni procesamiento.

Vuelve sobre lo ya dicho e insiste en que se le ha violado su derecho de defensa, no sólo por haber sido removido de su cargo el administrador sin haber sido citado al proceso, sino porque además se le impidió producir prueba, como por ejemplo citar como testigos a la Sra. Alloni y al productor de seguros; o, incluso, proponer una pericia contable para determinar si la administración es acreedora del consorcio por déficit de caja y por qué monto lo es.

Aduce que se equivoca el judicante cuando sostiene que la IPP n° 4035/15 fue ofrecida como prueba, cuando luego admite que la que fue ofrecida como prueba fue la IPP N° 3345/15. Encuentra en tal razón otra extralimitación que atenta contra el principio dispositivo, al admitir como prueba instrumentos que no fueron ofrecidos como tales.

Sostiene que todo lo analizado excede el marco del objeto procesal de los presentes y que no puede el Juez civil emitir opinión sobre una causa penal donde no se ha dictado resolución alguna y valerse de esa opinión para el dictado de una sentencia definitiva.

En otro pasaje del memorial, impugna el fallo por haber hecho eco de prueba no ofrecida por las partes, particularmente en dos resoluciones dictadas por las Salas II y III de esta Cámara, las que, según explica, ni siquiera fueron agregadas a la causa.

Le endilga al Juez haber adoptado una postura contradictoria a lo largo de la causa, al no tomar como prueba de la verosimilitud del derecho a los precedentes recién citados al resolver una petición de medida cautelar el 19/2/2018 en el incidente caratulado “LOCKHART MARIA MARTA C/ CONSORCIO PROPIETARIOS EDIFICIO SEMAR XI S/ INCIDENTE” y luego admitirlos para dictar sentencia de mérito.

Avanza sobre el tópico que vengo resumiendo, concerniente a la prueba no ofrecida y finalmente meritada, echando mano a la resolución dictada por el propio Juez a-quo el 12/12/2017, en oportunidad de denegar un pedido de medida cautelar en la que, refiriéndose a dos causas penales el Juez expresó, en cuanto a la primera (IPP n° 08-00-027360-15) que no había sido ofrecida como prueba en la demanda; y en cuanto a la restante (IPP n° 08-00-004035-15) dijo que en la misma se citó a Adolfo Salvador Salminci a que comparezca a prestar declaración a tenor del art. 308 del CPPBA, pero que el hecho ventilado en aquella IPP calificado *prima facie* como de defraudación por administración infiel por contratación de seguros para su beneficio personal no se condicen con los denunciados por la actora en el escrito inicial.

Acusa al sentenciante de no respetar la iniciativa de las partes, al haberlas sustituido oficiosamente, violando el derecho de defensa y el contradictorio. Reputa contrariado el art. 36 inc. 7mo. del rito y los principios procesales básicos.

Arremete contra el tramo de la resolución en la que el a-quo, haciendo alusión a la resolución dictada por la Cámara en el marco del expediente 162.739 “*Consortio de Propietarios Edificio SEMAR XI c/ Sotelo Jorge Horacio s/ Ejecución de expensas*”, señaló que quedó en evidencia la connivencia entre el martillero actuante y dos personas que actuaban como lo hacen las llamadas “ligas de compradores” y los Señores Adolfo Salvador Salminci y Marcelo Daniel Salminci en el que se favoreciera la adquisición de una unidad del consorcio demandado a un precio bajo.

No entiende el apelante como hizo el Juez para suponer o concluir en que se produjo la maniobra descrita, es decir, la presunta connivencia entre los administradores, el martillero y dos personas de la liga; para decir luego, en franca contradicción, que la sola presencia de Adolfo Salvador Salminci no le permiten inferir tal circunstancia.

Resalta que el único interés de este último fue intentar percibir la acreencia de su mandante y que si el precio obtenido en el remate fue bajo, debió considerar que existía una base de venta que respetar, la que fue dispuesta sin injerencia de las partes.

Recuerda que en aquél proceso, el Consorcio finalmente, no pudo cobrar su acreencia en tanto el Juez de grado resolvió que se debía devolver el dinero a raíz de una nulidad decretada.

Observa que su parte denunció a la liga de compradores con la que el a-quo lo acusa de haber pergeñado una maniobra. Para demostrar ello acompaña una denuncia penal y declaración testimonial.

En el que syndica como punto IV resume los medios de prueba que como defensa se ha visto privado de ofrecer.

Finalmente, se agravia de las costas impuestas a SALMINCI SRL en atención a que no fue demandada en autos y ni siquiera citada a juicio con lo cual, mal puede ser condenada en costas.

LA DECISIÓN QUE PROPONGO

He de anticipar el eje por el que habrán de transitar mis reflexiones: la sentencia es justa y debe mantenerse.

1.-Nulidad de la Asamblea del 18/2/2016.

Podemos afirmar que el consorcio de copropietarios, al ser considerado persona jurídica se regirá regularmente a través de sus órganos: deliberativo (asambleas), de administración y representación (administrador) pudiendo eventualmente contar con un órgano consultivo y de control (consejo de administración) (“*Propiedad Horizontal*” *coordinación y Dirección Miriam Smayevsky y Marcela Penna Ed. La Ley* pág. 313).

En cuanto a las Asambleas, cabe señalar en primer lugar, por haber sido motivo de agravio, que el a-quo hace cita del derogado régimen de la ley 13.512 para parangonarlo con el contenido del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y concluir que ninguna previsión traen en cuanto a la nulidad de las asambleas, por lo que acude a lo normado para regular la nulidad de los actos jurídicos. En otras palabras, no aplicó una ley abrogada –tal como indica el apelante-, sino que se abocó a su inspección para compararla con el flamante régimen.

En lo que respecta a los agravios relacionados con la etapa constitutiva de la Asamblea y al anoticamiento o convocatoria, ningún gravamen causa al apelante, desde que la nulidad del acto fue dispuesta por irregularidades en su faz deliberativa.

Tampoco lo relativo a la interrupción de la prescripción o de la caducidad de la acción prescripta en el art. 2060 del Nuevo Código Civil y Comercial. Efectivamente, esta última norma en su tramo final dispone: “...***El derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea***”.

En este caso la asamblea impugnada se realizó el 18/2/2016 y la acción de nulidad de asamblea se interpuso el 17/3/2016 (v. fs. 58) dentro del plazo previsto por la mentada normativa.

Vale apuntar que la asamblea es el órgano deliberativo que expresa la voluntad de los consorcistas y cuyas decisiones tienen fuerza obligatoria para los integrantes del edificio (“*Propiedad Horizontal*” *aut. cit. pág. 407*).

No me caben dudas que existe un derecho a deliberar y a votar que es inherente a la calidad de miembro del consorcio y que **no debe ser restringido ni directa ni indirectamente** (CNCiv. Sala D 1965/6/23 *La Ley* 105/819).

El derecho a votar importa el previo debate, el intercambio de ideas, el poder disentir con el otro para concluir luego en una decisión que será el resultado de una votación. Así la actitud o comportamiento de cada uno de los copropietarios debe ser de tal forma que permita el diálogo el intercambio de opiniones; que a su vez sean bien informados y que puedan decidir con plena conciencia y conocimiento de los hechos (*CNCiv. Sala D 1981/3/19 "Rubio Humberto c/ Consorcio de Propietarios Pavón 2352" La Ley 1982-A,298*).

El a-quo resolvió anular la asamblea que motivara estos autos porque luego de evaluar la prueba rendida, particularmente la testimonial, concluyó en que todas las resoluciones fueron adoptadas sin la debida deliberación previa, en un clima de hostilidad y hostigamiento; a lo cual sumó los vicios en la confección del Acta, de la que no surge lo ocurrido en el *iter* deliberativo y para lo cual no fue designado secretario de actas, tal como lo requiere el art. 2062 del CCyC.

El apelante intenta convencer de que se cumplió con el debate.

Para ello indica que es práctica común, para no hacer actas infinitas, que se transcriba únicamente el resultado de las votaciones y no todo lo charlado. Dice además que de la propia acta se desprende que se determinaron las reglas de deliberación y se trataron los puntos del orden del día.

Me permito recordarle que los vicios en la etapa deliberativa que llevaron a invalidar la asamblea fueron acreditados con testimonios de asistentes que dieron cuenta del desorden y las irregularidades cometidas en ese tramo del acto; con lo cual el hecho de que se hayan establecido previamente reglas de deliberación o que no se hubiese consignado lo "charlado", tal como indica el apelante, no es suficiente para demoler los fundamentos por los cuales se decretó su nulidad.

Siguiendo con los agravios, no satisface al recurrente que el Juez se haya basado, casi totalmente –según dice– en la prueba ofrecida por los actores, particularmente la testimonial; y no haya valorado los testigos ofrecidos por su parte.

Desbroza los testimonios intentando descalificar las declaraciones.

En esta instancia me remito a lo dicho por este Tribunal en otros antecedentes: "Todo pronunciamiento judicial se asienta en un juicio de probabilidad en virtud del cual, a partir de la prueba rendida, el magistrado decide que lo invocado por uno de los litigantes ostenta mayor verosimilitud en comparación con lo alegado por la contraparte. La actividad del magistrado supone una toma de posición fundada en el citado juicio probabilístico respecto de la correspondencia que es dable asumir entre lo sostenido en el expediente y lo realmente acontecido" (*causa 161403 Reg. 46 sent. del 28/3/2017 voto del Dr. Rosales Cuello*).

Explica Quadri que el análisis de los elementos de prueba determina la convicción del Juez, pues tienden a producir una creencia después de haberlos valorado en su totalidad de conformidad con las reglas de la sana crítica (*Quadri Gabriel "La prueba en el proceso civil y comercial" Tº I Ed. Abeledo Perrot págs. 102 y ss*).

Sin embargo, es principio reconocido que el Juez sólo está obligado a considerar la prueba que estima adecuada para la solución del caso y no todas las que se hayan producido. No tiene el deber de ponderar una por una y exhaustivamente todas las constancias probatorias arrojadas por las partes; resulta suficiente la valoración de las que estima conducentes y decisivas para fallar de tal manera. Hace bien al preferir algunas sobre otras, y omitir inclusive toda referencia a las que estimó inconducentes o no esenciales. Tampoco deben analizarse aisladamente, deben ponderarse en su conjunto unas con otras para formar convicción acerca del alcance de los hechos controvertidos en el proceso (*art. 384 CPC, arg. CC0201 LP c. 118000 Reg.26 sent. del 25/3/2015*).

Tal principio fue particularmente postulado por el a-quo al abordar la valoración del material probatorio (v. fs. 2231 vta.), así como también tuvo en cuenta que el hecho de que algunos testigos se encuentren comprendidos en las generales de la ley no conduce inexorablemente a su descalificación cuando los dichos aparecen como verosímiles y se encuentran ratificados o respaldados por otras constancias del expediente (*con cita de SCBA causas L 107785 sent. 3/10/2012 "Giménez Claudia Elizabet c/ Ródenas María Teresa s/ indemnización por despido"*).

El propio letrado apoderado del Consorcio admitió la declaración de los testigos propuestos por la actora y formuló las repreguntas que estimó convenientes. No se opuso, al momento de la audiencia preliminar cuya acta se encuentra glosada a fs. 1089, a su declaración (art. 426 CPC).

Se puede impugnar la idoneidad de los testigos dentro del plazo de prueba, de modo que su planteo posterior en los alegatos o su introducción en la expresión de agravios es extemporánea. Esta perentoriedad se fundamenta en la extensión innecesaria, cuando no maliciosa, de la etapa probatoria (*Fenochietto Carlos Eduardo "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación...y Provinciales" 2da ed. actualizada, Buenos Aires. Ed. Astrea, 2001 T 2 pág. 663*).

Si el a-quo eligió los testimonios de Reynoso, Cartas Horvath y Zito es porque le resultaron más convincentes y porque, además, contrariamente a lo evaluado por el apelante, los testigos por él propuestos tienen interés directo en el pleito y con la administración que sí ha sido demandada en este proceso.

Vale recordar aquí, insisto, que la prueba testimonial en este caso en que se juzga el pedido de nulidad de una asamblea, es la que resulta más adecuada; y cuando existe discrepancia en las declaraciones (como en este caso, en que hay testigos con declaraciones opuestas y lo mismo ocurre con la confesional) **debe buscarse la razón de la discrepancia y resolver la contradicción eligiéndose entre los datos contrarios el que mayor credibilidad merezca** (*arg. La Salvia Iris "Los procesos..." Ghorphe Francois "La Apreciación..." p. 471 ambos cit. por Quadri Gabriel "La prueba..." cit. pág. 612 ap. 7 "concordancias y discrepancias"*).

La condición de miembros del consejo de administración y la prueba de su parcialidad -manifiesta y probada- me convencen de que el a-quo ha elegido correctamente la declaración de aquéllos en cuyos testimonios basó su decisión (art. 384 CPC).

El apelante basa en gran medida sus agravios en los testimonios prestados por los testigos ofrecidos por su parte, cuando éstos no merecen credibilidad en comparación con aquéllos que ofrecieran los actores (art. 384 CPC).

La prueba hay que inspeccionarla en todo su conjunto y la que se produjo en la causa penal me llevan a la convicción de la existencia de cierta connivencia entre el administrador y los miembros del consejo que son aquellos cuyas declaraciones pretende el apelante sean consideradas para hacer mérito de lo ocurrido en la asamblea (me explayaré sobre ello al tratar la remoción del administrador).

En la IPP n° 4035/15 de trámite ante la UFI 10 Departamental, declara, entre otros, Micaela Zubeldía quien afirma que el problema con la administración son los constantes intentos de estafas en una asociación ilícita que tiene **al consejo de administración de su parte porque no les cobra expensas y nunca los renueva** (fs. 375 CP).

Adriana Nélica Alloni, quien fuera empleada administrativa de Salminci, explica que a los miembros del consejo no se les cobraba expensas (fs. 649/52 CP).

Con similares términos que, en mérito a la brevedad, me eximo de reproducir declaran María Laura Iriani (fs. 377/78) Celia Rosentein (fs. 379/80) Raquel Teresa Libralato (fs. 381/82) Leticia Margarita Martín (fs. 389/90), Alicia Zito (fs. 424/25), José Domingo Sacur (fs. 426/27) Iwal Alfredo Romero (fs. 428/29) Antonio De Croce (fs. 432/33) y Susana Allende (fs. 538/39).

En estos autos, declara Trigueros (13:52 hs.) quien manifiesta ser miembro del Consejo de Administración. Preguntada si le pidieron documentación al ingresar a la Asamblea, responde sí mi documento. Preguntada por alguna otra documentación, responde: “no porque me conocen”. Preguntada por si no es anormal que no le exijan documentación a ella y a otros no, responde: “no es normal”.

No me caben dudas que existía cierta complicidad entre los miembros del Consejo y la administración, lo cual me lleva a validar la postura del a-quo de inclinarse a descartar sus declaraciones y hacer eco de las restantes.

Incursionando en estas últimas, luego de reproducir las videgrabaciones, observo que Carlos Daniel Reynoso (v. hora 11:13:02) dijo que no hubo deliberación que la asamblea fue arbitraria y que cuando quiso cuestionar o consultar algo “*...fue injuriado por parte del Dr. Salminci y su hermano Pablo*”. “*..incluso salían agentes de seguridad contratados...imposible introducir opinión ya que empezaban los abucheos, agresiones verbales gritos...al Dr. Salminci se le pidió que verificara los poderes y dijo que no...eran cinco minutos por persona pero no nos permitían hablar, era imposible expresarse, lo impedía la administración Pablo y Marcelo Salminci*”.

El apelante considera que si pudo emitir su voto es porque pudo deliberar; mas ello es una apreciación conjetural de hecho falaz en tanto de los testimonios surge que la deliberación lució inexistente.

Es más, expresó el testigo “*emitía mi voto si estaba en contra...fue el único modo en que se podía expresar*”.

El hecho de que Reynoso haya dicho estar en contra de la administración o que el testigo Cartas conviva con una de las accionantes (Sra. Cano) o que alguno de los restantes testigos adeude expensas, no le resta peso a sus afirmaciones, cuando son corroboradas con otros testimonios. Como dije en otro acápite de este pronunciamiento, la prueba aportada tanto aquí como en el proceso penal que tengo a la vista permite vislumbrar, en su conjunto, que los SALMINCI (padre, hijos, esposa, nueras) han instalado una administración signada por la transgresión a los principios consorciales y a la transparencia con la que deben ejercer el cargo; pergeñando maniobras de las que daré cuenta al tratar su remoción; lo cual se ve plasmado también en la asamblea, en la que le impedían -ellos o algún miembro del Consejo- a los concurrentes deliberar y discutir los temas para los que luego debían emitir el voto.

Así lo afirmó el testigo Cartas quien textualmente expresó “*el voto fue una montonera*” “*no se preguntó si querían votar por sí o por no fue “listo ganamos” “no pude hablar el administrador nunca me dio la palabra*”.

La testigo Horvath (comienza su declaración 13:14 hs.) refiere que había personal de vigilancia puesto por el administrador, que la gente que está con él entra directamente y no se acredita; que intentó preguntar algo pero empezaron a aplaudir, empezaron a los gritos que nunca tuvo la oportunidad de hablar.

En las actuaciones penales ya referenciadas declara Graciela Patricia Cano (fs. 184/85) quien manifiesta que el administrador realiza asambleas en las que no permite que entren muchos propietarios con el pretexto de que son morosos o que están en juicio con la administración, además de no avisarle de dicha asamblea a otros vecinos y de no dejar hablar a los pocos que sí se les permite el acceso en donde ubica miembros de seguridad particulares (arts. 163 inc. 5°, 375, 384, 424 y cc CPC).

Evidentemente, lo recién expuesto, sumado a lo relatado por los testigos que comparecieron a prestar declaración en este proceso, permiten verificar que la administración obstruye la correcta deliberación asamblearia y ello importa un patrón seguido en los distintos actos.

Recuerda Bendersky que el abuso de poder de las mayorías, en desmedro de las minorías con intereses legítimos, no deja de incrustarse en la figura del abuso de derecho; en consecuencia, podría ser revisada o morigerada en sus efectos una decisión asamblearia en apariencia formalmente válida que hubiese sido obtenida con abuso de poder porque puede afirmarse que la asamblea, como órgano del conjunto de copropietarios, tiene un poder reconocible sólo en la medida en que éste se ejerza con arreglo a los límites y finalidades queridas por el legislador al sancionar las normas que la rigen (Bendersky “*Nulidades de Asambleas*” p. 111 cit. por Costantino Juan Antonio “*El Administrador en el Consorcio de Copropietarios*” Ed. Depalma pág. 123).

En cuanto a la apreciación de la prueba testimonial efectuada por el Juez, constatada en este acto por el suscripto, observo que los testigos de los actores han sido contestes en que la asamblea se desarrolló en un clima de hostigamiento y hostilidad, no hubo deliberación, no dejaban hablar, nadie escuchaba nada, había un grupo de gente que gritaba y aplaudía; que hubo propietarios que fueron a increpar a otros propietarios y que uno de ellos forma parte del Consejo de Administración y se llama Roberto Di Ciocco; que Pablo y Marcelo Salminci injuriaban a los testigos; que el clima era de tensión (testigos Reynoso, Cartas, Horvath y Zito).

En cuanto a los testigos ofrecidos por la demandada, no sólo son miembros del Consejo, con la consecuente tacha de parcialidad y de connivencia con la Administración que fuera denunciada en varios estadios de la causa penal, sino que además fueron desbrozadas sus declaraciones por el Sentenciante; y si bien en algún tramo dijeron que la asamblea se desarrolló con tranquilidad, también dijeron que hubo discusiones feas, que había un grupo de gente que hablaba todo a la vez, que hubo hostilidades, gritos, amenazas y disturbios (art. 384 CPC).

Observo que el Juez tuvo en cuenta el hecho de que el Sr. Di Ciocco, miembro del Consejo de Administración, fue identificado como la persona que increpaba a otros asistentes a la asamblea no permitiéndoles hacer uso de la palabra. Así lo afirmaron Reynoso y Cartas (v. CD fs. 2136)

El a-quo hizo mérito de la parcialidad con la que declaran los miembros del Consejo. Respecto, por ejemplo del testigo Huasman, quien dijo que la deliberación fue problemática porque los demandantes no están de acuerdo pero luego no pudo identificarlos porque manifestó no conocerlos, extrajo una lista con la supuesta deuda que mantienen los actores con el Consorcio la cual dijo que llevó a la audiencia para avalar que se sepan las cosas como son.

Lo que resulta de peso, es lo evaluado por el Juez al destacar que la mayoría de los testigos propuestos por la demandada son miembros del Consejo de Propietarios (Trigueros, Melnik, Di Ciocco y Huasman) y han reconocido que se reúnen en la Administración y que concurren allí a “colaborar”. Dijo Di Ciocco,

por ejemplo “quienes estamos en la administración”.

Es decir que, lejos de cumplir una función de contralor respecto del órgano de administración, colaboran con él.

El art. 2064 del CCyC hace referencia a las atribuciones de contralor del consejo y aquí evidentemente no se cumplen.

Coincido con el sentenciante en que los testigos de la demandada tienden a favorecer los intereses de SALMINCI SRL y que yerra el apelante al referir que esta última no fue demandada en estos autos. Es que el apelante acusa de errado lo evaluado por el Juez en cuanto a que los testigos ofrecidos por el consorcio tienen posturas favorables a la administración porque esta última no fue demandada, cuando ello –ya lo vimos- no fue así.

Por otra parte, si la prueba testimonial fue la única valorada para concluir en la invalidación del acto asambleario es porque –insisto- resulta ser el elemento más contundente para demostrar el vicio en el *iter* deliberativo. Únicamente quienes participaron en él, pudieron evidenciar la imposibilidad de diálogo y de expresión.

Recuerdo, además, que la valoración, apreciación o crítica del testimonio constituye una operación mental cuya finalidad es conocer y dar el valor de convicción que pueda deducirse de su contenido (*Quadri Gabriel “La prueba en el proceso civil y comercial” Tomo II Ed. Abeledo Perrot pág. 1189*).

Si bien es la más compleja de evaluar, las múltiples circunstancias y motivos que la rodean y los condicionantes que operan sobre el testigo, pueden llevar al sentenciante a corroborar o disminuir su fuerza de convicción (*Dominguez Osmar-Morelli Sabrina “La inexistencia de testigo perfecto” LLBA febrero 2008 p. 39*).

El Juez ha evaluado, de conformidad a las reglas de la sana crítica, los motivos que dieron fuerza a las declaraciones que tuvo en cuenta y que afeblieron aquéllas que descartó (art. 456 CPC).

El apelante no ha logrado desentrañar los errores que acusa ni la supuesta violación a la mentada regla de valoración, limitándose a señalar las generales de la ley en la que algunos testigos se hallan comprendidos (lo cual fue también considerado por el Juzgador y justificada su decisión de admitir de todos modos el testimonio) y analizando las declaraciones prestadas por quienes forman parte del consejo de administración, por cuya causa –justamente- fueron desoídas.

Intenta desbaratar los testimonios acudiendo a minuciosidades que resultan intrascendentes: dice que el testigo Reynoso no especifica qué consorcista no pudo votar. Lo acusa de falaz al decir que no había libro de registro de firmas cuando en autos quedó demostrado lo contrario.

Respecto de Cartas le endilga tener interés directo en el pleito al convivir con una de las actoras y haber dicho en declaración tener relación de amistad con Cano para luego afirmar tener una relación convivencial.

Los referidos cuestionamientos no alcanzan a desmerecer la idoneidad de los testigos ni le quitan peso a lo narrado respecto de lo ocurrido en el Asamblea (art. 384 CPC).

Los testimonios han sido comparados como parte de un todo y no como compartimientos estancos; también la condición y los pormenores de cada declarante han sido evaluados. Se han considerado los factores que gravitan en el grado de credibilidad de sus dichos y sus circunstancias personales así como la coherencia de sus declaraciones (*arg. CNac. Civ. Sala D 28/9/2000 “N.M.M. c/ Transportes Metropolitanos General San Martín” La Ley 2001-D-214; cit. Quadri “La Prueba...” pág. 1195*).

En otro estadio del memorial, la recurrente se explaya sobre las absoluciones de posiciones, resaltando algunas inconsistencias de los absolventes y acusando al Juez de inducirlos en sus respuestas. Dice, en otro orden, que muchos de los actores absolventes, reconocen que el mandato de la administración se encuentra vigente.

Esto último nadie lo discute y es por tal razón que existe este proceso en que se persigue la remoción de la administradora.

Pese a que algunos absolventes respondieron afirmativamente a la posición de haber participado y deliberado en la asamblea (Hasse, Irumberri) encuentro mayor contundencia en las declaraciones de los testigos que describieron el clima hostil y de gritos con que se desarrolló el acto, lo cual impidió la deliberación correspondiente previo a la votación.

El ponente responde por sí o por no a las posiciones formuladas por la contraria; el testigo en cambio, se explaya sobre aquello que ha presenciado. No obstante, las constancias de la Causa Penal muestran que los Salminci, en cuanto miembros de la sociedad administradora, y los miembros del consejo de propietarios, increpaban a la gente, manejaban la asamblea, creaban disturbios, no permitían la deliberación, lo cual me convence de que en el acto que se impugna debió, seguramente, haberse impedido la sana deliberación, la posibilidad de libre expresión de los asistentes, particularmente los que se mostraban contrarios a ellos; **y ello se ha acreditado con los testimonios que, al igual que el a-quo, estimo más fieles a lo realmente sucedido.**

Vale recordar aquí que cuando existe discrepancia en las pruebas (como en este caso, en que hay testigos con declaraciones opuestas y lo mismo ocurre con la confesional) debe buscarse la razón de la discrepancia y resolver la contradicción eligiéndose entre los datos contrarios el que mayor credibilidad merezca (*arg. La Salvia Iris “Los procesos...” Ghorphe Francois “La Apreciación...” p. 471 ambos cit. por Quadri Gabriel “La prueba...” cit. pág. 612 ap. 7 “concordancias y discrepancias”*).

La condición de miembros del consejo de administración y la prueba de su parcialidad -manifiesta y probada- me convencen de que el a-quo ha elegido correctamente la declaración de aquéllos en cuyos testimonios basó su decisión (art. 384 CPC).

En cuanto a la confección del “Acta de Asamblea” en cuyas lindes –como dije al comienzo- el sentenciante dijo robustecer la declaración de nulidad debido a su ausencia y por haber sido labrada por escribano sin la designación de secretario, tal como lo dispone el art. 2062 del CCyC, comparto lo evaluado por el a-quo, a lo que sumo que no sólo robustece la declaración de nulidad sino que considero que es uno de los eslabones que encadenan la prueba que conlleva a la misma.

Lo deliberado y votado en la asamblea debe transcribirse en un libro de actas que será redactado por un secretario **designado en el acto asambleario**. Junto con el secretario se designarán dos personas para firmar la misma cuya función será la de controlar que lo tratado en la asamblea quede debidamente reflejado (*“Propiedad Horizontal” Ed. La Ley dirección y coordinación Miriam Smayevsky Marcela Penna p. 455*).

Estas deben contener el **resumen de lo deliberado** y la transcripción de las decisiones adoptadas. Por cada punto tratado se transcribirá lo resuelto, con qué mayoría fue obtenido y, en el caso que hubiera minoría **se hará constar el motivo. Una vez finalizada la asamblea se leerá a todos los presentes lo redactado y en el caso de que un propietario o varios no estén de acuerdo con alguna decisión tomada, se consignará su manifestación y su oposición dejándose constancia en el acta de la impugnación que realiza** (CNEsp. Civ. y Com Sala I 2/5/80 “Barrientos Paz Horacio c/ Consorcio de propietarios Edificio calle Billingham 688” La Ley 1980-C,77; cit. “Propiedad Horizontal” ob. cit. pág. 455).

En el caso traído a juzgamiento el Acta, cuya copia luce a fs. 802/803, si bien fue pasada por escritura pública, fue confeccionada por el Escribano designado unilateralmente por el administrador. No se dejó constancia del resumen de lo deliberado, ni el motivo de los votos de la minoría, ni tampoco se leyó el acta a todos los presentes sino únicamente a los testigos, al presidente del Consejo y al Administrador.

Sin perjuicio de la validez y plena fe que otorga la intervención de un fedatario y el haberse hecho el acta mediante un acto notarial ante la ausencia del libro respectivo, exigido por la norma citada (art. 2062 CCyC) el contenido no cumple con los requisitos exigidos por dicha normativa.

Vislumbro en la especie una serie de irregularidades que vician el acto y lo llevan a su invalidación, particularmente, la imposibilidad de libre deliberación, la ausencia del libro de Actas de Asamblea, el hecho de la designación unilateral de un escribano, las omisiones recién descriptas del Acta Notarial.

Si mi tesis se comparte, propongo confirmar el pronunciamiento apelado en este punto traído a revisión.

2.-Remoción de la Administradora SALMINCI S.R.L.

También este tramo de la sentencia merece, a mi modo de ver, ser confirmada.

Lo que concierne a si fue o no demandada Salminci S.R.L. ya ha sido tratado al resolver el pedido de nulidad de sentencia por violación al principio de congruencia, en el proemio de este resolutorio.

a.-Remoción de Administrador por vía judicial.

Lo primero a definir es si resulta procedente el carril judicial para evaluar la remoción del administrador cuando ello no se hubo procurado mediante la vía reglamentaria; en tanto el apelante dice que es la Asamblea quien resuelve y decide sobre el mandato del órgano administrativo y su remoción.

Es cierto que el R.C.A. del Consorcio demandado prevé en su art. 15 G II B que: “con mayoría no menor de dos tercios de votos proporcionales de los integrantes del consorcio presentes, que sumados representen el veinticinco por ciento o más, sobre el valor del conjunto se resolverá: a) el nombramiento del administrador, su retribución y **remoción**”; pero también lo es que en sentencia fueron claramente explicados los motivos y las causales que llevaron a la remoción por vía judicial, omitiendo el agotamiento de la vía reglamentaria. Dijo el Juez citando a Kiper: “...**cuando la remoción del administrador es con causa uno de los integrantes del consorcio podría petitionar directamente ante la justicia**, sin perjuicio de requerirse la convocatoria a una asamblea”.

“...puede darse determinada circunstancia en que uno o varios copropietarios puedan verse perjudicados por una mala administración y con causa justificada no puedan remover o pedir remoción judicial del administrador por no poder agotar la vía extrajudicial o judicial asamblearia previa. Por tal motivo **si existe causa justificada pueden pedir que se revoque el mandato no obstante no lograr las mayorías y demás recaudos que establece el reglamento**”.

“En el caso que nos convoca los accionantes solicitan la remoción del administrador con fundamento en una serie de factores que, sostienen, configuran una administración fraudulenta por parte de Salminci S.R.L....no resultaría necesario haber agotado el tema en el seno de una asamblea (arts. 2059, 2065, 2066 y cccts. del C.C. y C.)...”.

De lo expuesto colijo que resulta inconsistente el agravio en tanto el apelante insiste en que la remoción debió realizarse mediante una asamblea, del mismo modo en que fue otorgado el mandato, pero no rebate con crítica fundada estos tramos de la sentencia que le dan sustento: las causas justificadas invocadas y probadas por los actores permiten obviar las vías reglamentarias de remoción de administrador, pudiendo ser solicitada directamente en sede judicial.

Que el Juez haya dicho en la audiencia video grabada en DVD celebrada el 18/4/2017 que este proceso no era una asamblea judicial, no lleva sin más a concluir –tal como pretende el recurrente– que con ello quiso indicar que únicamente ese órgano puede remover al administrador.

Admitir que sólo por vía reglamentaria pueda accederse a ello, cuando éste último, como vimos, conduce las Asambleas mediante el hostigamiento y utilizando maniobras tendientes a lograr las mayorías que necesita, pondría a los consorcistas que pretenden su remoción, en un callejón sin salida, pues quedarían atrapados y sujetos *in eternum* a la voluntad de la administración; y eso es algo que la justicia no puede permitir.

b.-Hechos sobrevinientes. Pruebas de la Causa Penal. Antecedentes de este Tribunal en que se hizo mérito de la conducta del Administrador.

Considera el apelante que el Juez se ha extralimitado en su faena decisoria, desbordando el “*thema decidendum*”, al abocarse al tratamiento de hechos sobrevinientes y prueba rendida en otra causa, en clara violación a los principios dispositivo y de congruencia así como del derecho de defensa en juicio.

Para dar una respuesta acorde al sentido de justicia perseguido al elaborar mi decisión, he de partir, como lo ha hecho el a-quo, del proloquio citado en innumerables ocasiones por la Casación bonaerense quien, haciendo eco de las palabras del maestro Morello, ha dicho que “los jueces no pueden ser fugitivos de una realidad que se presenta objetivamente ante sus sentidos” (SCBA c. 92313 10/10/2007, c. 92112 20/8/2008 y ots. Morello Augusto “La Corte Suprema piloto de tormentas” publicado en La Ley Sup. Esp. La emergencia y el caso Massa 2007.91).

Agrega Morello que “la renuncia a la verdad es incompatible con el servicio de justicia” (aut. cit. “La eficacia del proceso” Ed. Hammurabi pág. 11; arg. C.S.J.N. 10/12/73 “Vlachakis Fontini Eliades c/ Diaz María “ JA 22-1974-112).

El Juez debe atender a la realidad de las situaciones desenmascaradas luego de penetrar en la sustancia de las cosas, llegar al fondo desnudo y recalcar en la esencia de lo juzgado. Por eso el ejercicio del derecho de defensa, reconocido en el art. 18 de la Constitución Nacional debe armonizarse, en la práctica, con el interés social que existe en hacer efectiva la justicia mediante una decisión que sea eficaz (aut. cit. “La Eficacia del Proceso” Pautas fundamentales de la doctrina del Alto Tribunal, Ed. Hammurabi págs. 8/9; arg. Quadri “La prueba en el proceso civil y comercial” Ed. Abeledo-Perrot pág. 455).

Por lo pronto y siguiendo el derrotero propuesto, no es concebible que el Juez prescinda de considerar prueba que reviste importancia decisoria. El apelante pretende sean escindidas del estudio, bajo la excusa de no haberse dictado aún sentencia en sede penal, las pruebas acopiadas en aquel proceso criminal.

Se trata de prueba trasladada y según lo expuesto en el XXII Congreso Nacional de Derecho Procesal, su fundamento básico es la unidad de jurisdicción, siendo indistinto que se refiera a un hecho controvertido o no en el proceso originario (*XXII Congreso Nacional de Derecho Procesal "Debido Proceso" conclusiones Paraná 12/13/14/2003; JA 2003-III-857; arg. Devis Echandía "Teoría General T I p. 371*).

A su vez, el proceso en el que se recepitó puede o no haber concluido y si se trata de un proceso penal no importa cómo terminó (*C.S.J.N. "Bullorini v. Provincia de Córdoba" La Ley 1994-C-178; Leiva Miguel "Reflexiones sobre el traslado de pruebas del proceso penal al civil..." LLNOA septiembre 2008 p. 749*).

En suma, debo abocarme a realizar un análisis circunstanciado del conjunto de elementos que conforman el material probatorio, entre ellos las constancias de la causa penal, aun cuando ésta no haya concluido.

La orientación que vengo dibujando se afilia con la necesidad de obtener un pronunciamiento que valore debidamente la prueba con potencial aptitud decisoria, pues ello se compadece con el verdadero "respeto por los hechos" que obviamente no será observado con fidelidad si la prueba decisiva no es debidamente valorada (*Morello "Prueba, incongruencia, defensa en juicio" pág. 24 y sptes. aut. cit. "La Eficacia del Proceso" pág. 41; arg. C.J.N. Fallos 284:375*).

Digo todo esto por el a-quo, luego de descartar las causales esgrimidas por los actores, hace eco de hechos sobrevinientes que resultan determinantes para dar pábulo a la remoción de Salminci, desde que demuestran una conducta irregular por parte de éste, plasmados en la causa penal que tengo a la vista.

De todos modos, en orden a lo dispuesto por el art. 163 inc. 6º del CPC, al sentenciar se pueden hacer valer los hechos sobrevinientes que alteran la situación inicial, pues la directriz de economía procesal aconseja no vedar al Juez la posibilidad de considerarlo en ocasión de emitir el pronunciamiento (*arg. SCBA c. 117145 5/3/2014; c.104923 S 27/02/2013; C 111698 S 08/08/2012; CC0203 LP 110621 RSI-33-17 1 07/03/2017*).

Por otra parte, el a-quo particularmente destacó que en el marco de las actuaciones penales **se dispuso notificar a las partes la realización de la pericia contable en cuyo resultado basó, en parte, su solución** (fs. 622 CP). La Dra. Romina Merino tomó vista de lo dispuesto en nombre del Dr. Sivo. Ambos letrados han aceptado el cargo de defensores de Adolfo Salvador Salminci a fs. 610 y fs. 611 de las referidas actuaciones.

Ha dicho el pretorio que el conocimiento que el codemandado tuvo del inicio como así también del devenir de las actuaciones punitivas que se le siguieran le garantizó el pleno ejercicio del derecho de defensa en juicio, motivo por el cual, se desvanece a su respecto, el cuestionamiento que efectuara en relación al valor probatorio que tienen en sede civil las actuaciones investigativas cumplidas en sede penal, pues dichas constancias al demandado le resultan absolutamente oponibles, aún cuando no las hubiera ofrecido como prueba (tampoco se opuso a ellas, ver fs. 842 ap. VIII) (*arg. CC0203 LP c. 114567 Reg. 80 sent. 4/6/2015*).

C.-Conducta de la Administradora del Consorcio SEMAR XI que amerita su remoción.

Es menester recordar que al Administrador de un consorcio de propiedad horizontal le competen multiplicidad de funciones en materia legal, administrativa, contable, laboral, previsional y financiera (convocar asambleas, conservar las cosas partes comunes y la seguridad del edificio, practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos para satisfacerlas, disponer del fondo de reserva para gastos imprevistos, rendir cuenta documentada de su ejercicio financiero, nombrar y despedir personal, cumplir con la legislación laboral previsional y tributaria, asegurar el inmueble contra incendio y responsabilidad civil, llevar en legal forma lo libros pertinentes, notificar a los propietarios de los reclamos que afecten al consorcio, expedir a pedido de parte certificado de deudas y créditos del consorcio, representar a este último en gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo). Todas ellas fueron sistematizadas y ordenadas por el art. 2067 del Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación; **pero por sobre todo tiene el deber de desarrollar todas esas tareas con transparencia y honestidad** (*Smayevsky-Penna "Propiedad Horizontal" cit. pág. 335; arg. Costantino Juan "El administrador...." Pág. 86*).

Gurfinkel de Wendy expresa que el administrador guarda un estrecho paralelismo con la figura del órgano de representación de la sociedad, de allí que considera que se le deben aplicar los lineamientos de la Ley de Sociedades 19.550 para hacer mérito de su conducta y su responsabilidad (*aut. cit. "El administrador de la propiedad horizontal" p. 407*).

Hace cita del art. 59 de la mentada norma, el cual establece que: **"Los administradores y los representantes de la sociedad deben obrar con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios..."**.

De ahí que debe ser leal con sus administrados, honesto con los fondos y bienes sociales, prudente en sus decisiones, diligente y eficaz en los negocios que constituyen el objeto de la sociedad (*Mascheroni Fernando "Manual de sociedades anónimas" p. 331 ed. Cangallo Buenos Aires 1975 citado por Costantino Juan ob. cit. p. 79*).

En un fallo que recepta estos conceptos se dijo que, en la relación que vincula al administrador con los propietarios el elemento psicológico **de la confianza** adquiere un rango predominante, ya que en uno de los contratantes se presuponen cualidades peculiares en virtud de las cuales la otra parte escoge (*CNCiv. Sala H 9/8/99 "Consorcio Güemes 3732 c/ Rodríguez María" La Ley Online*).

Con esa mirada habré de Juzgar la conducta de la demandada Salminci S.R.L..

Veamos lo actuado en sede penal.

A fs. 145 declara Elida Irene Fridel quien manifiesta haber trabajado en la administración Salminci desde diciembre de 2008 al 2010. Relata que los principales problemas que tenía con Salminci era que éste enviaba a los empleados a realizar cosas que no debían y ella los corregía, como por ejemplo liquidaciones de sueldos para pagar menos; que pudo oír que entre Salminci, padre e hijo, iban a multar a fulano por tal cosa, que ideaban los motivos para crearle multas que no existían. Dice haber presenciado actos violentos por parte de la familia Salminci y recuerda haber escuchado que entre estos últimos iban a realizar panfletos discriminatorios y de mal gusto en contra de los propietarios, de los cuales ella fue víctima; que asimismo en el verano la obligaba a que alquilara las cocheras que se encontraban desocupadas y que en una ocasión tuvo problemas porque llegaron los propietarios de una cochera y estaba alquilada (fs. 146).

Si bien la testigo recién consignada se encuentra (o al menos se encontraba al momento de prestar declaración) en juicio laboral con la administración, cabe recordar que las generales de la ley en las que se encuentra inmersa no invalidan sus dichos si los mismos son corroborados por otras pruebas.

A fs. 147 declara María Esther Fernández de Landa. Relata que era propietaria de un departamento del edificio Semar XI y que como no tenía trabajo, Salminci le ofreció uno como ayudante de portería. Lo acusa de haberle reclamado pagos de trabajos realizados y de expensas que ya habían sido pagadas por ella. Describe que el Sr. Miguel Angel Roldan era portero de las cocheras, que Salminci le ofreció un departamento, el cual luego adquirió Salminci; y que como no lo podía sacar le cortó la luz; luego, cuando Roldán fue a ver lo que había sucedido, Adolfo Salvador, Marcelo Daniel y Pablo Sebastián Salminci lo golpearon con un palo en la cabeza y en el piso continuaron golpeándolo para que se vaya del departamento; que en ese momento aparece la hija de Roldan, que era menor de edad y la golpearon también y que la dicente observó que Salminci arrojó un arma de fuego junto a Roldán para decir que éste lo había amenazado; que la hija de Roldán pudo grabar la situación. También dijo haber presenciado en otro momento como Marcelo Salminci tomó del cuello al señor del departamento 3 p del cuerpo A, ya fallecido, manifestándole que lo iba a matar, y que sabe que luego de fallecido el anciano, Salminci realizó juicio por cobro de expensas y se quedó con el departamento. Que ha observado maldades que ha hecho a diferentes propietarios.

A fs. 184/85 Graciela Patricia Cano denuncia penalmente a Adolfo Salvador Salminci. Pone de resalto que el administrador es un mafioso y le saca dinero a los propietarios de manera ilegal cobrando expensas excesivamente caras sin aclarar bien como emplea dicho dinero, que los demás propietarios reciben multas por disturbios que nunca generaron y luego el administrador les inicia juicios por no pagarlas; que ha creado una sociedad ilícita en la que participan sus familiares más allegados, que su hijo Marcelo Daniel es presidente del Consejo de Administración y que controla el accionar del administrador y que Pablo su otro hijo, que es martillero, se encarga de hacer remodelaciones en el edificio; que su nuera también forma parte de dicho consejo y que el escribano de la administración también es familiar del nombrado. Dice haber recibido dos multas por disturbios que no generó, una de tres mil pesos y otra de cuatro mil. Una, agrega, fue por preguntarle a uno de sus vecinos qué se había hablado en una asamblea y la otra porque su marido le dijo al administrador que debería hacer una investigación en todos los departamentos para ver cuáles tenían pérdida de gas. Aduce que en una oportunidad el administrador obligó a un vecino de 90 años de edad de nombre Dante Borrás a arrodillarse delante suyo para pedirle disculpas por haberle preguntado por qué él no le enviaba un gasista para ayudarlo y que otro vecino de nombre Alberto Marco de 93 años de edad se dirigió a la administración a pedir que se le solucionara una pérdida de agua y recibió golpes en la cara y en las costillas de Adolfo Salminci y uno de sus hijos. Dice que viven con miedo y que les ha dicho en reiteradas ocasiones que quienes están en su contra “están marcados”. Refiere que el administrador realiza asambleas en las que no permite que entren muchos propietarios con el pretexto de que son morosos o que están en juicio con la administración, además de no avisarle de dicha asamblea a otros vecinos y de no dejar hablar a los pocos que sí se les permite el acceso, en donde ubica miembros de seguridad particulares. Manifiesta que apodera con títulos de propiedad a personas que no lo son y forman parte de su sociedad para que éstos lo apoyen y firmen a su favor en las asambleas. Resalta que viven aterrados y se sienten en una dictadura y que algunos han estado hasta un año sin gas por los altercados con la administración.

Las multas impuestas son comprobadas, entre otras pruebas, con las liquidaciones de expensas de fs. 232, 233, 234. También con la CD de f. 249 remitida por la Administración del Consorcio en donde se notifica una multa de \$ 10.000 por infracción a lo dispuesto por el art. 3º inc 1º ap. F del Reglamento interno del edificio y se acusa a la destinataria de haber convocado personas quienes patearon vidrios de la puerta de entradas del hall del edificio. A fs. 235 se anexa CD remitida por el Consorcio de Propietarios SEMAR XI Administración Salminci S.R.L. a Cano Graciela Patricia por la que se la notifica que se le ha impuesto una expensa extraordinaria de \$ 3.000 en carácter de multa a raíz de reiteradas quejas de varios propietarios vecinos del consorcio los que atestiguan que se hacía presente en sus domicilios particulares provocando disturbios y alterando la tranquilidad. A fs. 446 se anexa CD por la que el Consorcio notifica a Patricia Nora Horvath de la multa de \$ 3.000 que le impusieron por quejas de vecinos por disturbios.

A fs. 187 declara Gerardo Daniel Capamadjian quien relata tener problemas con Adolfo Salvador Salminci quien es el administrador del edificio en que su madre tiene dos locales, que cuando tomó la administración el dicente se retiró de la Comisión y el administrador se puso en su contra; que cuando le comentó sobre un problema que tenía en su local con las cloacas, Salminci le dijo que retirara un juicio que tenía contra la administración y como no lo hizo no le dio ninguna solución; que volvió a ir porque el problema con las cloacas era mayor y Salminci lo sacó a empujones lo que le provocó que perdiera la estabilidad golpeando con un movimiento de brazos el vidrio de una garita que se rompió; relata que luego de ello Salminci lo denunció de haber entrado en forma violenta y de haber roto el vidrio; da cuenta de que en otra ocasión, los Salminci lo invitaron a pelear y como no accedió, Pablo Salminci dio un golpe de puño a la vidriera de su local, haciendo caer calzados al piso.

A fs. 190/91 declara Raquel Teresa Libralato. Dice que Adolfo Salvador Salminci es policía en retiro activo; que ella vive en el edificio y que el nombrado la amenazó durante una asamblea que se realizó en el hall el 17 de enero; que el Administrador le dijo que por más asambleas que realicen en su contra, no podrán sacarlo de la Administración del edificio; que Salminci puso patovicas en esa asamblea quienes actuaron en forma violenta y amenazaron a los propietarios que estaban presentes e incluso una señora que es parte de la administración la empujó y tiró del cabello; que una empleada de Salminci le avisó que su departamento estaba judicializado pese a que tiene todo en regla e incluso ha pagado dos veces la red de gas; que el administrador se negó a enviarle el recibo de las expensas que ya había pagado; afirma que Salminci le manda multas por retrasarse en el pago de expensas cuando eso no es cierto ya que abona las mismas en su fecha de vencimiento; que organiza asambleas a las que no puede concurrir por que no la notifica; que los de la administración han golpeado a varios propietarios y no encuentran la forma de sacarlos.

A fs. 192/98 se anexó Acta de Constatación de Asamblea Ordinaria del edificio SEMAR XI realizada el 19/2/2014. En el acta se aclaró que “carecerán de voz y voto aquellos propietarios que se encuentren en mora y/o juicio con el consorcio, en el pago de expensas comunes ordinarias y extraordinarias.” “me presento al Señor Administrador, Adolfo Salminci, quien está junto al presidente del Consejo de Administración, Marcelo Salminci preparando y haciendo suscribir las planillas de asistencia...”. Se aprobó por unanimidad la renovación del mandato del consejo de administración quedando como presidente Marcelo Salminci; la continuidad como Administrador del Consorcio de la sociedad Salminci S.R.L. por un mandato de cinco años y un reajuste de honorarios para el Administrador propuesto por el propio Salminci.

A fs. 241/44 se anexa Acta Notarial en que la Escribana María Elena Castelo, a instancias de Graciela Patricia Cano, quien la cita a protocolizar la asamblea extraordinaria a realizarse en el edificio objeto de autos el 17/1/2015, deja constancia de que: al ingresar al edificio y ser abordada por una persona que la interroga sobre quién es, acredita su personería y expresa su cometido; que otras personas allí presentes lo identifican como el administrador del edificio, Adolfo Salvador Salminci, y que también identifican a sus hijos Marcelo Daniel y Pablo Sebastián; que **“junto a personal de seguridad, me empujan violentamente y me gritan que me retire inmediatamente del edificio, empujándome a mí, a la titular del registro y a la Sra. Cano”** “Ingresamos junto a la policía al Hall del edificio y

allí se acercó una persona que dijo ser el Administrador y llamarse Salminci y dijo que no se podía celebrar el Acto en el edificio...no se permitió nuevamente mi permanencia en el hall"...Se hace presente quien expresa ser la abogada, quien manifiesta serlo de varios copropietarios y se identifica como Ana María Larregina, **a quien puede constatar que no le fue permitida la entrada al edificio y fue echada por quien ella manifiesta es Pablo Salminci**". Luego de consignar todos los propietarios apersonados para la realización de la Asamblea, refiere la notaria que "Algunas de las personas que acabo de citar, desean dejar constancia de que otros propietarios que estaban dispuestos a celebrar la asamblea, no lo hicieron debido a la violencia de los acontecimientos. ...que a las asambleas que realiza Salminci no son citados algunos de los copropietarios y que a los mismos le son aplicadas multas regularmente por parte de la administración, como asimismo no se les entrega detalle de las expensas..."

A fs. 265 declara Ida Jaek. Relata que es propietaria de un departamento en el edificio SEMAR XI; que el administrador nunca mandó las expensas ni notificaciones de asambleas y que cuando su marido fue a pagar a la secretaria, ella le hizo un recibo y que al llegar el administrador, rompe el mismo; dice que Salminci ha maltratado a varias personas del edificio e incluso ha llegado a golpearlos y que si los empleados hablan con alguno de los propietarios, Salminci los echa, lo que genera más deuda al Consorcio porque hay que pagar despidos; que recibió un telegrama en el que se le reclama la suma de diez mil pesos de multa porque se reunieron en el hall del edificio con otros vecinos.

A fs. 356 declara Ana María Larregina, de profesión abogada, quien, preguntada sobre cuál es la problemática particular y concreta con respecto a la gestión del Administrador Adolfo Salvador Salminci, responde que es defraudación, amenazas, hostigamiento, violencia de género y abuso de poder. Señala que el nombrado actúa de mala fe **imponiendo multas en base a un reglamento interno que ha realizado para su beneficio, que luego las salda con el pago de las expensas dejando a estas últimas impagas; que quienes tienen multas se transforman en deudores morosos permanentes y carecen de derecho a voz y voto en las asambleas y luego son demandados en juicio ejecutivo**; que cuando se hicieron presentes en la Asamblea extraordinaria, realizada en el hall del edificio, se encontraron rodeados por personal de seguridad con la prohibición de ingreso al edificio; que una vez que lograron entrar la dicente sufrió agresiones físicas por parte de Pablo Salminci quien la toma del brazo y a los empujones la retira del hall. Preguntada para que diga si fue notificada de la Asamblea General Ordinaria del Edificio Semar XI, efectuada el 26/2/2015, responde que ninguno de sus defendidos fue notificado de dicha Asamblea. Aduce que los miembros del Consejo de Administración del Edificio son Marcelo Daniel Salminci –presidente- su madre, Nora Iris Jaime, se desempeña como secretaria. Que sabe que su cliente, la Sra. Cano, antes recibía las liquidaciones de expensas en Bs. As. y luego de los conflictos que tuvo con la Administración dejó de recibirlas, lo cual obligó a mandar carta documento para que la administración las mande a su estudio jurídico, pero que sólo le mandaron un recibo y dejaron de enviarlas. Que fue contratada por la Señora Cano con la primera multa de \$ 3.000, y que luego fue multada en \$ 4.000 y luego en \$10.000, por disturbios en el hall de entradas en la asamblea extraordinaria realizada por los vecinos el 17/1/2015.

A fs. 358 declara María Emilia Villamonte quien expresa que el problema con la administración SALMINCI son las excesivas y elevadas expensas como así también las multas a los propietarios y que los mismos no puedan reclamar o exigir ningún tipo de información sobre dónde van los fondos. Señala que nunca fue notificada de la asamblea del 26/2/2015 **que recuerda que solo fue notificada de la del año 2012 a la cual asistió y al querer solicitar explicaciones no le fue permitido hacer ninguna pregunta**; relata que fue multada con la suma de \$ 10.000 por hacer disturbios en el hall de entradas el 17/1/2015.

A fs. 367 declara Gerardo Daniel Capanadjan, cuya madre es propietaria de uno de los locales del edificio, efectuando un relato similar al de la anterior declarante, particularmente en lo concerniente a las excesivas expensas y multas; aduce además que como es persona no grata para la administración le impiden el ingreso al edificio personal de seguridad y que nunca fue notificado de la asamblea del 26/2/2015.

A su turno, Carlos Santiago Dios, presta declaración a fs. 370 en la que da cuenta también de las excesivas y elevadas expensas, como así también las multas, la falta de información; dijo haber sido multado en varias oportunidades y que los SALMINCI manejan todo el edificio y que Marcelo Daniel Salminci cobra honorarios fijos que se pagan por intermedio de las expensas; que sabe que una persona de apellido Roldan tiene una causa penal contra ellos porque fue amenazado con arma de fuego y golpeados sus hijos; que sabe que SALMINCI ha comprado más de cuarenta propiedades en el edificio y nunca ha abonado deuda de expensas, que también los nombrados poseen una radio con antena en la terraza cuyos gastos los mantienen los propietarios.

A fs. 375 declara Micaela Zubeldía quien afirma que el problema con la administración son los constantes intentos de "estafas", las muy elevadas expensas y la gente que manda para romper caños de agua o cortarte el gas, en una asociación ilícita; que tiene un hijo abogado y otro martillero y al consejo de administración de su parte porque no les cobra expensas y nunca los renueva. Resalta que genera deudas costosas y después te manda a juicio con el fin de quedarse con tu departamento, que no fue notificado de la asamblea del 26/2/2015, que como tiene multas queda excluido de las asambleas, que la familia SALMINCI maneja el edificio.

Con similares términos que, en mérito a la brevedad, me eximo de reproducir, declaran María Laura Iriani (fs. 377/78), Celia Rosentein (fs. 379/80) Raquel Teresa Libralato (fs. 381/82), Leticia Margarita Martín (fs. 389/90), Alicia Zito (fs. 424/25), José Domingo Sacur (fs. 426/27), Iwan Alfredo Romero (fs. 428/29), Antonio De Croce (fs. 432/33), Susana Allende (fs. 538/39).

A lo que vienen diciendo los testigos, Patricia Nora Horvath (fs. 434/35) agrega que realizó un reclamo en el año 2010 cuando compró su departamento, al observar que las expensas no estaban siendo las correctas, y que a partir de allí el administrador comenzó a perseguirla, tanto con multas como con carteles en el edificio en los que se la hacía responsable de las roturas de las botoneras de los ascensores, como así también se indicaba a los propietarios que si la veían deambular por los pasillos llamaran a la policía, porque era una mujer peligrosa; que fue acusada en sede civil por colocar carteles contra la administración el cual perdió porque fueron a declarar personas que viven en el edificio y son amigas del administrador. Además el administrador tira panfletos con dibujos sobre la dicente y el propietario de una zapatería.

A fs. 460/60 bis, 461/62 y 463 declaran Hector Hugo Huasman, Perla Cora Melnik y Roberto Di Ciocco respectivamente. Todos reconocen ser miembros del consejo de administración y nunca haber recibido multas. Preguntados para que indiquen la participación que tienen en el edificio los Señores Salminci, contestan que Pablo Salminci es Martillero Público y se ocupa de alquilar y vender cocheras y departamentos del edificio, Marcelo Daniel Salminci cumple función de abogado dentro de la administración y Nora Iris Jaime, es la esposa del administrador y está en el consejo de administración.

A fs. 537 comparece ante la Instrucción Departamental de Investigaciones Carlos Santiago Dios quien denuncia a Pablo Salminci de amenazarlo de muerte y de haber tirado panfletos en el edificio haciendo referencia a que en su domicilio hay chicas menores y mayores de edad prostituyéndose, agregando su número telefónico.

A fs. 544 declara María Marta Lockhart, quien manifiesta que Salminci se maneja de manera arbitraria y efectúa gastos extraordinarios; que ella realizó en enero de 2015 el pago de sus expensas y que luego le fue reclamado ese mes; así como el pago expensas extraordinarias aprobadas en una asamblea a la que la dicente no acudió por no haber sido notificada. Dice que Salminci se irrogó la facultad de cobrar multas en base a un reglamento que él confeccionó y que fue aprobado por el consejo de administración que está formado por todos sus familiares y allegados.

A fs. 585/86 el Señor juez de Garantías ordenó librar orden de allanamiento para proceder al secuestro de la documentación de la administración, luego de tener en cuenta que por la prueba hasta allí aportada *“es posible sostener la existencia del o los delitos denunciados”*.

A fs. 649/52 declara Adriana Nérida Alloni quien manifiesta haber sido empleada administrativa del Sr. Adolfo Salminci desde el año 2007. Explica que la manera que él tenía de castigar a los propietarios era a través de la multa y que la idea es que esas multas generaran deudas de expensas; describe como Salminci imputaba el pago de las expensas a cuenta de la deuda por la multa quedando así las expensas sin pagar hasta que pasado los seis meses las ejecutaba judicialmente. Señala que el pago de las multas figuraba en la liquidación general del gasto de expensas, sin poder determinarse si estaban incluidas las multas cobradas; que Salminci englobaba en las pólizas del edificio sus seguros particulares. Preguntada sobre las expensas correspondientes a los departamentos de titularidad de Adolfo Salminci, Marcelo Salminci, Nora Iris Jaime e integrantes del consejo de administración, responde *“...yo tenía orden en esos casos de emitir recibo por el cobro de expensas sin haber recibido el efectivo”*. Luego se le exhibe la planilla de prorrateo de expensas de junio de 2013 y la deponente indica cada uno de los propietarios a los que, específicamente, no se le realizaba el cobro de expensas. Describe la maniobra efectuada en las planillas caja resaltando que nunca se contabilizó el ingreso de algunos de los montos consignados y dice que Salminci quería que figuren algunos importes por si algún propietario las revisaba. Agrega que los miembros del consejo no pagaban expensas y que ella juntaba todas aquellas que no había que enviar y las abrochaba con un clip poniéndole un cartel que decía “no enviar”. Relata que las notificaciones a las asambleas no eran enviadas a los copropietarios que no recibían las expensas así como a otros que recibían las expensas pero que el administrador no quería que concurrieran.

Hago un alto aquí para responder a las inquietudes del apelante quien impugna el testimonio de la recién nombrada, poniendo de resalto que la misma se desempeñó en sus tareas hasta septiembre de 2013 y que la pericia se refiere a la inclusión en el gasto de expensas de los seguros de Salminci en el período comprendido entre noviembre de 2013 a junio de 2015.

Por un lado, no encuentro demostrado que Alloni hubiera laborado hasta septiembre de 2013, pero aún de ser ello así, el tópico al que se refiere y que diera pábulo a la decisión (inclusión de los seguros personales en las expensas) fue acreditado con el informe pericial contable del que a continuación daré cuenta (arts. 375, 384, 457 y cc CPC).

A fs. 660/62 se agrega informe Pericial Contable en el que el Perito CPN Julian Gastón Aceto, una vez que fuera analizada la documentación que consigna en el informe, concluye: que la cobranza realizada por los productores de seguro Hernán García Torres y/o Lucas Torres de las pólizas contratadas por el Consorcio Edificio SEMAR XI en el período comprendido entre Abril de 2008 a junio de 2015 difieren con respecto al monto liquidado en las expensas, *“...c) \$ 87.841,64 correspondiente a pagos de pólizas a nombre de Adolfo Salminci, Pablo Salminci, Salminci SRL y Salminci e Hijos SRL que fueron liquidadas en las Expensas del Consorcio, del período comprendido entre noviembre de 2013 y junio de 2015...”*.

A fs. 747 EL Perito Contador aclara algunas partes de la pericia, particularmente, los montos correspondientes a los seguros personales debitados por el Administrador como pertenecientes al Consorcio.

A fs. 744/45 presta declaración Hernán Daniel Torres García, de profesión productor de seguros, quien teniendo a la vista la documental que se le exhibe observa que algunas de las pólizas son de titularidad de Adolfo Salminci. Dice en un tramo de su declaración: *“...En este ítem la mayoría de las pólizas son titularidad de Salminci...están enunciados los tres asegurados, creo que son personas que trabajaban en la radio que tenía Salminci...la nro. 4191 titularidad de Salminci es de responsabilidad civil y entiendo que es de la antena que estaba colocada en la terraza del Edificio SEMAR la nro. 448207 de titularidad de Salminci e hijos era para cubrir todos los ítems de la radio... las nros. 883334, 883335 y 883342 también a nombre de Salminci son por accidentes personales ... se ve que hay recibos a nombre del Consorcio y otros a nombre de Salminci SRL, Salminci e Hijos y Adolfo Salminci. En este ítem se advierte que además de las pólizas por seguros de accidentes personales, está la de la oficina comercial de calle Lamadrid nro 2123...hay dos pólizas que hacen referencia a Pablo Salminci...”*.

A fs. 748/50 obra dictamen fiscal en el que se evaluó que en el período comprendido entre abril de 2008 y junio de 2015 Adolfo Salvador Salminci, en su carácter de administrador del Consorcio de Propietarios del Edificio Semar XI ejerciendo rol y funciones de administrador, **con ánimo de procurar para sí un lucro indebido**, llevó a cabo conductas violatorias de los deberes confiados a su cargo. De tal modo perjudicó los intereses confiados por los copropietarios, ocasionándole un perjuicio patrimonial al consorcio en la suma total de Pesos ciento diez mil seiscientos dieciséis con sesenta y tres centavos. Calificó el hecho de “defraudación por administración infiel” (art. 173 inc. 7º CP). Concluyó en que existen motivos bastantes para atribuirle autoría penalmente responsables de los hechos enunciadados.

A fs. 765/71 presta declaración a tenor del art. 308 del CPP Adolfo Salvador Salminci, quien reconoce el error en el débito de las pólizas de seguros, afirma que no fue voluntario y se compromete a pagarlo o descontar la diferencia en la liquidación próxima de expensas con el compromiso de acompañar el libro.

Al expresar agravios en este proceso, vuelve sobre lo mismo, intentando respaldarse en una suerte de error involuntario provocado por los empleados de la administración, que se comprometió a pagar y que fue luego compensado con lo que le adeuda el Consorcio.

Durante más de un año la administración incluyó en las expensas los seguros personales de sus integrantes y sus empresas. **La demandada pretende aligerar las consecuencias de tal conducta, a todas luces violatoria de todo deber de transparencia, lealtad y honestidad, bajo la excusa de un “involuntario error”, lo cual lejos de concretar una posibilidad, parece más bien un eufemismo.**

En la pericia contable obrante a fs. 1056/72, realizada en el marco de la IPP 08-00-004035-15/00, su autor, Perito Contador de la Fiscalía General departamental Julián Gastón Aceto, constató de las fuentes documentales la aplicación de multas por la suma de \$ 276.300 que fueron cargadas a la cuenta corriente del propietario.

Lo que muestra la prueba acopiada en las actuaciones penales y que hasta aquí ha sido evaluada es que la administración SALMINCI -conformada por el padre Adolfo Salvador y tres hijos- alquilaba ilegítimamente las cocheras del edificio, facturaba expensas abusivas, omitía cobrar expensas a los miembros del Consejo, realizaba notificaciones fraudulentas en ejecuciones, articulaba remates ilegales donde se apropiaban de propiedades mediante ardides, pergeñando una trama fraudulenta para la adquisición, utilizando testafierros familiares, intimidando postores, etc, cobraba ilegalmente multas que incorporaba a las expensas; imputaba a las multas el dinero abonado por los consorcistas en concepto de expensas, lo que provocaba que el propietario estuviera moroso en el pago de expensas lo cual le impedía concurrir y votar en las asambleas en donde la administradora se aseguraba una y otra vez su continuidad en el cargo para proseguir con sus maniobras.

Lejos de velar por los intereses de sus administrados, intentaban concretar la satisfacción de los suyos propios, a través de conductas abusivas en asambleas, actitudes violentas y maniobras tendientes a imponer su voluntad y sacar provecho personal y económico de su gestión (arts. 163 inc. 5°, 375, 384, 424, 457 y cc CPC).

El siguiente tópico por el que discurre el memorial es el valor que ha de darse a los antecedentes de las Salas II y III de este Tribunal ("*Consortio de Propietarios Edificio SEMAR XI c/ Sotelo Jorge Horacio s/ Ejecución de expensas*" expte. n° 162.739; y "*Consortio de Propietarios Edificio SEMAR XI c/ propietarios Unidad Funcional n° 270 s/ cobro ejecutivo*" expte. 163.842), en los cuales se analizan otras conductas de la administración que conllevan la tacha de deshonestidad que llevó al Juez a decidir su remoción.

Echa mano el apelante a lo resuelto en el incidente caratulado "*Lockhart María Marta c/ Consortio Propietarios Edificio SEMAR XI s/ Incidente*" (expte. 279), en el cual, al resolverse una medida cautelar, el 19/2/2018, se dijo que no se podía tomar como prueba de la verosimilitud del derecho a los precedentes recién citados.

Se rechazó el pedido de suspensión de una asamblea que se realizaría el 21/2/2018 porque no se estaría asegurando el cumplimiento de una eventual sentencia favorable en este proceso, en el que se debate la nulidad de la asamblea celebrada el 18/2/2016 y la remoción del administrador. Finalmente, refiriéndose a los precedentes de las Salas II y III de este Tribunal y teniendo en cuenta que ellos han sido comunicados a TODOS LOS MAGISTRADOS (la mayúscula pertenece al a-quo), señaló que no obsta con la posibilidad con la que cuenta el peticionante de efectuar su solicitud ante el órgano jurisdiccional que por turno corresponda.

En definitiva lo que destacó el Juez es que en cuanto a la asamblea que se realizaría el 21/2/2018 debía instar lo pretendido –suspensión de la misma- ante el órgano correspondiente, donde podría hacer valer los antecedentes de las Salas II y III ya citados; más ello en modo alguno reciente la aplicación que podamos hacer de los mismos, en este tramo final del proceso, para juzgar la conducta del administrador.

En otras palabras, si fueron desestimados como prueba en aquél entonces, lo fue en el marco de una medida que excedía el objeto procesal de los presentes, o sea, la cuestión litigiosa aquí ventilada; pero ello no obsta –insisto- a que en este *iter* concluyente se pueda hacer mérito de los mismos.

Existen casos en que la jurisprudencia ha tenido en cuenta, al sentenciar, los alcances de una resolución dictada por el mismo tribunal en un proceso en el que intervenían las mismas partes o alguna de ellas. Se dejó explicitado que aunque dicho proceso no había sido ofrecido como prueba no podía hacerse caso omiso al pronunciamiento allí dictado si se hizo referencia al conocimiento de actos que tenían los miembros del mismo Tribunal (*Quadri Gabriel ob. cit. pág. 507 y ss ap. 8 "las resoluciones dictadas en otros procesos como pruebas"* C.Civ. y Com. Azul 9/2/96 "*Máximo Miguel c/ Hijos de Antonio Bibloni y ots.*" JA 1997-II-524).

Orillando en la hipótesis de los hechos notorios, han sido los miembros de las Salas II y III de este Tribunal quienes han tenido particular conocimiento de lo ocurrido en los procesos afines en los que han intervenido y, es más, han ordenado como medidas complementarias "**comunicar la presente sentencia a los señores jueces titulares de los Juzgados Civiles y Comerciales del Departamento Judicial de Mar del Plata a los efectos que estimen corresponder**".

A partir de allí podríamos aplicar lo que se dio a llamar "notoriedad judicial" refiriéndose a las facultades de los jueces de allegar de oficio las pruebas de los antecedentes judiciales y de los hechos que les resulten conocidos en razón de sus funciones (*arg. Palacio Lino "Derecho procesal civil" T IV Abeledo-Perrot Buenos Aires., 1976 p. 351*).

A fs. 822/35 se glosó una copia de la sentencia de la Sala II de este Tribunal (*c. 162.739 Reg. Sent. 199, del 9/8/2017, in re "Consortio Propietarios Edificio SEMAR XI c/ Sotelo Jorge Horacio s/ ejecución de expensas"*), con voto del Dr. Ricardo D. Monterisi. Allí se analizaron los hechos ventilados, los cuales, al decir del autor del voto, exponían "una burda maniobra tendiente a frustrar notificaciones dirigidas al accionado". Pudo constatar, además, las irregularidades con las que se llevó a cabo la subasta cuya nulidad se estaba decidiendo. Por otra parte, advirtió que Yésica Santa Ana es la esposa del hermano martillero del Dr. Marcelo Daniel Salminci y que ha adquirido varias cocheras del edificio SEMAR XI en subastas de juicios ejecutivos tramitados por Marcelo Daniel Salminci y cuyo remate fue realizado por el mismo Martillero Mario Castelao donde se advirtieron groseras y sistemáticas irregularidades en la bilateralización de la pretensión ejecutiva, frustrando la intervención de los demandados.

Para una mejor comprensión resumo lo ocurrido en aquellos autos: existieron pretensiones ejecutivas instadas por el letrado apoderado del consorcio, Marcelo Salminci, que han sido bilateralizadas en el domicilio de su cuñada, quien adquiere luego la propiedad en una subasta judicial irregular y realizada a espaldas del ejecutado.

A fs. 880 se anexa denuncia realizada por Marco Alberto quien declara haber pedido a Adolfo Salvador Salminci en su carácter de administrador una solución para una pérdida de agua de su departamento y que como respuesta obtuvo el cierre de la llave de agua por lo que está hace tres años sin agua que cuando realizó la protesta a la administración fue acusado de tratar de delincuente a Salminci quien lo empujó, lo hizo caer al suelo y le provocó heridas en la cara y en una costilla que quedó tocándole el pulmón lo que le dificulta, hasta el día de hoy, la respiración; que su objetivo es retirar a Salminci de la administración porque es mafia y que los propietarios no pueden seguir viviendo así. El Sr. Capamadjian Gerardo Daniel se hizo presente como testigo de la denuncia.

Luego, a fs. 888/98 se acompañó una copia de la sentencia dictada por la Sala III de este Tribunal en la causa en la que se ventiló otra de las maniobras pergeñadas por el clan Salminci, quienes iniciaron al menos cuatro ejecuciones contra las mismas personas con el objetivo de ejecutar las expensas devengadas por los mismos inmuebles y por periodos que se superponen. También allí orquestaron actos tendientes a diligenciar el mandamiento en un domicilio que no era de los ejecutados, haciendo uso abusivo del proceso.

Mis distinguidos colegas, Dres. Rubén Daniel Gérez y Nélica Isabel Zampini, dejaron en claro: “...dejó en evidencia ciertas conductas desarrolladas por los señores Salminci que analizadas bajo la óptica de la buena fe procesal no encuentran una explicación razonable ni se condicen, prima facie, con los actos regulares de un proceso judicial en el que se persigue el cobro de un crédito por expensas, **ni con la actividad habitual que la Administración de un Consorcio de Propietarios despliega a tal efecto**”.

Concluyendo, los miembros de la SALMINCI S.R.L., en su condición de administradora del Consorcio de Propietarios Edificio SEMAR XI -Dr. Marcelo Salminci, Adolfo Salvador Salminci (socio gerente de SALMINCI S.R.L. y apoderado judicial del Consorcio SEMAR XI), y Pablo Salminci-, han mantenido una conducta signada por artilugios y maniobras deshonestas, que no se condice con aquella exigida al administrador de un consorcio.

Propongo por ello confirmar la sentencia apelada en cuanto dispone su remoción, así como la nulidad de la Asamblea celebrada el 18 de febrero de 2016.

En cuanto a las costas, habiendo intervenido en el proceso en su calidad de demandada la administradora SALMINCI S.R.L. considero que han sido correctamente impuestas las costas del presente generadas por su remoción; como así también al Consorcio demandado por la nulidad de la asamblea objeto de autos.

Las de Alzada habrán de imponerse de igual modo, por haber resultado ambas apelantes vencidas ante este Tribunal (art. 68 CPC).

VOTO POR LA AFIRMATIVA.

EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO VOTÓ EN IGUAL SENTIDO POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS

A LA TERCERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MENDEZ DIJO:

Corresponde: **CONFIRMAR** la sentencia de fs. 2217/56 imponiendo las costas generadas por la apelación de la declaración de nulidad de Asamblea al Consorcio de Propietarios Edificio Semar XI; y aquéllas generadas por la apelación a la remoción de “SALMINCI S.R.L.” a esta última.

ASÍ LO VOTO.

EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO VOTÓ EN IGUAL SENTIDO POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS

Con lo que terminó el acuerdo dictándose la siguiente:

-----**S E N T E N C I A**----- Por los fundamentos consignados en el precedente acuerdo, SE RESUELVE: **I) Presentación de fs. 2374/2378:** Estese a lo resuelto en la presente sentencia. **II) CONFIRMAR** la sentencia de fs. 2217/56 imponiendo las costas generadas por la apelación de la declaración de nulidad de Asamblea al Consorcio de Propietarios Edificio Semar XI; y aquéllas generadas por la apelación a la remoción de “SALMINCI S.R.L.” a esta última. **NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula (art. 135 CPCC). DEVUÉLVASE.-**

ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ RAMIRO ROSALES CUELLO

JOSÉ GUTIÉRREZ

- Secretario -

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----

[Volver al expediente](#) [Volver a la búsqueda](#) [Imprimir](#) ^