000704/2022

Comodoro Rivadavia, veintidós de diciembre de 2022.

Estos autos caratulados: **"T. F. E. c/E. S. SA s/Ordinario (cobro de pesos)" expte n° 704/2022** venidos de la Oficina de Unidad de Gestión del Fuero Civil y Comercial, Secretaría N° 3 (Expte n° 30294/2022) por haber interpuesto la actora recurso de reposición con apelación en subsidio contra la resolución de fecha 11 de octubre de 2022.

El primero se rechaza y se concede el segundo en relación y con efecto suspensivo.

La resolución recurrida en lo pertinente establece la ineficacia de la presentación de F. T. como apoderado del condominio Familia N. T., debiendo entablarse la acción por los titulares e intima a la actora se constituya en el juicio en legal tiempo y forma, bajo apercibimiento de tener por no presentada la demanda.

El recurrente en su memoria (ID 848482) señala que la demanda fue interpuesta por derecho propio y no en representación del condominio Familia N. T.. Señala que este condominio carece de personería jurídica por lo que es imposible que otorgue poder de representación. Insiste que la acción se funda en su carácter de titular del derecho real de condominio, siendo por ende titular de la acción entablada. Manifiesta que el objeto de la demanda es el cobro de las sumas adeudadas por el contrato de locación suscripto entre las partes, lo que solo puede interpretarse como el ejercicio del derecho de administración sobre la cosa común de todos los condóminos. Afirma que como condómino está habilitado a ejercer acciones legales en resguardo de la cosa común, aún sin el consentimiento de los demás condóminos y que

tiene facultades suficientes para demandar. Solicita se revoque la decisión.

El actor promueve demanda por cobro de pesos por propio derecho y con patrocinio letrado, como integrante del condominio FAMILIA T. CUIT X.. Dice que las sumas reclamadas tienen origen en el contrato de locación suscripto por las partes, adjunta copia del mismo y del poder de administración otorgado por los demás integrantes del condominio a su favor, autorizándolo a dar en locación los bienes del condominio.

El magistrado, dicta proveído inicial por el que tiene por presentado al presentante y atento que la representación en juicio solo puede ser ejercida por abogados o procuradores de la matrícula, tiene por ineficaz la presentación de F. T. e intima a la actora a constituirse en juicio dentro del término de ley y en forma, bajo apercibimiento de tener por no presentada la demanda.

El actor recurre por vía de reposición con apelación en subsidio la medida, siendo el primero rechazado y concedido el segundo.

El señor F. T. insiste que la demanda ha sido interpuesto por propio derecho y patrocinio letrado, como integrante del condominio Familia N. T., acto que procura la conservación de la cosa común, no siendo necesario el consentimiento de los demás condóminos.

De la documental agregada surge que se le otorgó poder de administración general por los demás integrantes del condominio, facultándolo a contratar y dar en locación los bienes del condominio, que celebró contrato de locación de inmueble con la demandada en

representación del condominio y, que remitió cartas documentos en reclamo de la deuda.

De lo expuesto surge en principio que el señor F. T. integra el condominio Familia T. y como tal es titular de dicho derecho real y está facultado para accionar en su propio interés y en resguardo de la cosa común.

Reparase que en su presentación invoca su propio derecho, no acciona en representación de los demás condóminos, por ello, en virtud que se trata de la petición del propio interesado, con asistencia letrada (art.57 CPr), con las formalidades de ley, no corresponde dilatar el trámite del juicio y continuar con el mismo, es decir, correr traslado de la demanda y documental a la accionada.

En virtud que la demanda por cobro de pesos con motivo del contrato de locación adunado a autos, tiene como finalidad conservar y preservar la cosa común y sus frutos, no la disposición material o jurídica del bien, no es necesario el consentimiento expreso de los demás condóminos, por lo que, la intimación realizada por el tribunal no habiéndose invocado representación de terceros alguna, constituye un exceso ritual y debe ser dejada sin efecto.

En consecuencia, corresponde hacer lugar al recurso de la parte actora y revocar la resolución de fecha 11 de octubre de 2022, debiéndose continuar con el trámite y correr traslado de la demanda a las personas demandadas en autos, conforme se solicita.

IV. Atento la naturaleza de la cuestión no se impone costas y no se regulan honorarios (art. 69 y 70 CPr. y Ley XIII 4).

Por ello, la Cámara de apelaciones de la

Circunscripción Judicial II con asiento en la ciudad de Comodoro Rivadavia.

RESUELVE:

1) Hacer lugar al recurso de apelación del actor y en consecuencia, revocar la resolución de fecha 11 de octubre de 2022, debiéndose continuar con el trámite del proceso según su estado y correr traslado de la demanda a la accionada conforme los considerandos pertinentes.

2) No imponer costas de segunda instancia y no regular honorarios.

3) Regístrese, notifíquese, devuélvase.

La presente sentencia es firmada por dos vocales de Cámara, por encontrarse en uso de licencia el Sr. Juez de Cámara Dr. Manuel Horacio Pis Diez y existir concordancia en la solución del caso.

REGISTRADA BAJO EL N° 619 DEL AÑO 2022

DEL LIBRO DE SENTENCIAS INTERLOCUTORIAS