

Finalización del mandato de administrador de consorcio por remoción antes de vencimiento del plazo acordado ¿Corresponde el pago de los honorarios hasta la terminación del plazo original?

En un consorcio se decidió por asamblea la remoción del administrador al 30 de junio. El mandato según el acta de nombramiento debería vencer el 30 de noviembre.

El administrador entonces manifestó que él es un mandatario con designación por un período determinado y -si bien el consorcio tiene el derecho de remoción corresponde que se liquiden los honorarios hasta la terminación del período que se le había otorgado aun cuando deje la administración al 30 de junio.

¿Es así, tiene ese derecho y si lo reclamara judicialmente se lo otorgarían?

Es un tema un poco vidrioso, ya que el nuevo Código Civil y Comercial establece que: "Artículo 2066.- Designación y remoción. El administrador designado en el reglamento de propiedad horizontal cesa en oportunidad de la primera asamblea si no es ratificado en ella. La primera



asamblea debe realizarse dentro de los noventa días de cumplidos los dos años del otorgamiento del reglamento o del momento en que se encuentren ocupadas el cincuenta por ciento de las unidades funcionales, lo que ocurra primero".

Los administradores sucesivos deben ser nombrados y removidos por la asamblea, sin que ello importe la reforma del reglamento de propiedad horizontal. Pueden ser removidos sin expresión de causa.

Adjunto un fallo muy revelador

CAMARA CIVIL - SALA A 63313/2011 "SC/ CONS DE PROPIETARIOS S/ DAÑOS Y PERJUICIOS".

...como consecuencia de la remoción sin causa decidida por la asamblea de copropietarios antes del vencimiento del plazo por el cual fue designado para administrar el consorcio demandado.-

Es decir, en la fundamentación del recurso, el accionante insiste en que tiene derecho a la indemnización requerida.

Sin embargo, no han sido rebatidos los argumentos centrales de la decisión impugnada que han llevado a la Sra. Magistrada de la anterior instancia a decidir en sentido

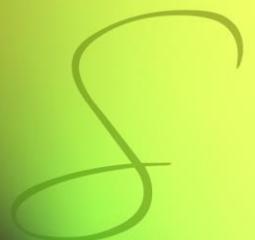


contrario al sostenido por el actor al promover esta demanda y que reitera en oportunidad de expresar agravios.-

III.- Sólo a mayor abundamiento, corresponde afirmar que el pronunciamiento dictado en la instancia de grado resulta ajustado a derecho.-

En tal sentido, resulta indudable que el administrador resulta ser el representante del consorcio, siendo aplicables a dicho vínculo las reglas del mandato.-

Siendo así, cabe recordar que el Art. 1.970 del Código Civil indica que "el mandante puede revocar el mandato siempre que quiera..." lo cual da cuenta de los términos generales y liberales en que la ley consagra la revocabilidad del mandato. Por cierto que muchos mandatarios, en especial los administradores, cuyo cargo es habitualmente oneroso, pueden verse perjudicados por la decisión de los propietarios, más la revocabilidad surge de la ley -por tanto se presume conocida- y es propia de la situación: constituye una circunstancia a la que siempre supieron estaban expuestos (conf. CNCiv., esta Sala, L. 585.734 del 2/3/12, voto del Dr. Molteni).-



Las reglas de mandato se rigen exclusivamente por la confianza y en la cual, la falta de esta última, no da lugar a resarcimiento alguno. Atar la revocabilidad a la indemnización daría lugar a una relativa irrevocabilidad, pues el consorcio que tuviera intención de despachar a su administrador tendría que pensarlo varias veces pese al estado de tirantez y recelo, según el tiempo faltante y el monto que estuviera dispuesto o en condiciones de pagar. Es que, la fijación de un plazo para la gestión de un administrador no le garantiza el término.-

En similar sentido, coincidiendo con la postura expuesta precedentemente, se ha dicho que son frecuentes los casos en que los consorcistas quedan "prisioneros" de un administrador que de mil y una maneras intenta impedir su remoción. Mal haría el derecho en otorgarle una herramienta más para que éste se aferre a seguir en un cargo para el cual ya no cuenta con la confianza de su mandante, sino todo lo contrario, el rechazo.-

Sobre la base de los principios señalados, cabe indicar que del acta de la asamblea llevada

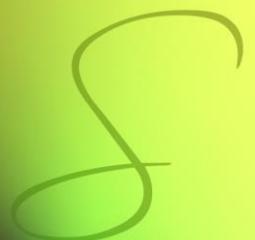


a cabo el día 21 de diciembre de 2010 surge que se decidió la remoción de, a partir del 31 de diciembre de 2010. En dicha oportunidad se dejó constancia que "...aun cuando el reglamento no exige causales de remoción del administrador, se lo remueve por falta de confianza" (cfr. fs. 64).-

De lo expuesto se colige que, tal como lo ha postulado el actor en oportunidad de interponer la demanda, al momento de decidirse la remoción del administrador no se invocó causal alguna que le fuera imputable, limitándose a alegar los copropietarios la falta de confianza.-

En tal sentido, se ha dicho que en los casos de remoción sin causa, generalmente lo que se plantea es falta de confianza o afinidad por parte del consorcio con el administrador, o a veces se presenta una administración con mejores condiciones y los copropietarios deciden cambiar de administración sin un motivo concreto (

No se pierde de vista que en oportunidad de contestar la demanda, la administradora del consorcio mencionó diversas situaciones que dieron origen a la decisión adoptada por la asamblea. Empero, dichas manifestaciones



no logran enervar lo decidido y expresado en el acta de asamblea en la cual se dejó claramente establecido que la remoción no obedecía a causal imputable al administrador removido, sino a la falta de confianza de los copropietarios.- Es más, ha sido el propio demandante quien ha erigido su reclamo en la inexistencia de causal alguna que originara su remoción. Por tal motivo, resulta incongruente que alegue, en oportunidad de fundar su recurso, la existencia de causales no probadas que -como ya se ha visto- no fueron expresadas en la asamblea al momento de disponerse la destitución en el cargo.-

En virtud de las consideraciones ensayadas, considero que no ha existido obrar antijurídico alguno por parte del consorcio que pueda dar origen a un deber de indemnizar a favor del accionante.-

Es que, como fuera puesto de resalto, la fijación de un lapso para la gestión del administrador no le asegura un plazo de inamovilidad, motivo por el cual la remoción fundada en la falta de confianza no puede dar lugar a resarcimiento alguno.-

En consecuencia, debo afirmar que la sentencia recurrida



Esta es una consulta recurrente de de los administradores y a través de un fallo pretendí echar un poco de luz sobre un tema tan delicado y tan opinado

Dra Diana C: Sevitz
Abogada especialista en P.H.



