

//tencia No.

MINISTRA REDACTORA:

DOCTORA DORIS MORALES

Montevideo, veinticuatro de octubre de dos mil veintitrés

**VISTOS:**

Para sentencia definitiva, en estos autos caratulados: "**GRUENBERG FRAJND WOLF Y OTRO C/ COPROPIEDAD DEL EDIFICIO TORRE DEL SOL Y OTRO - INCUMPLIMIENTO DE ACUERDO - REINTEGRO DE COSTOS - DAÑOS Y PERJUICIOS - CASACIÓN**", IUE: 290-242/2007, venidos a conocimiento de la Suprema Corte de Justicia en virtud del recurso de casación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia definitiva de segunda instancia N° 158/2022, dictada por el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 2do. Turno.

**RESULTANDO:**

I) Por sentencia definitiva de primera instancia N° 6/2021 (fs. 718/721 vto.) , de fecha 22 de febrero de 2021, dictada por el Juzgado Letrado de Primera Instancia de Maldonado de 6to. Turno, a cargo de la Dra. Gabriela Tuberosa Etchart, se falló lo siguiente: "*Desestímase la demanda en todos sus términos. Asimismo acógrese la excepción de falta de legitimación pasiva opuesta por la co demandada Copropiedad Edificio Torre del Sol y desestímase la excepción de falta de legitimación activa opuesta por*



*los citados en garantía DELUMIR S.A. y Jorge Álvarez, sin especial condenación (...)*".

II) Por sentencia definitiva de segunda instancia N° 158/2022 (fs. 801/808), de fecha 24 de agosto de 2022, dictada por el Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 2do. Turno (Sras. Ministras: Dras. Rosario Sapelli (Red.), Patricia Hernández y Adriana de los Santos), se falló: "*Revócase la sentencia recurrida y en su lugar, desestímase la excepción de falta de legitimación pasiva.*

*Dispónese el reenvío al tribunal de origen a fin de que se pronuncie sobre el mérito de autos (...)*".

III) A fs. 815/820, compareció la parte demandada e interpuso, en tiempo y forma, recurso de casación contra la sentencia definitiva dictada por la Sala, en lo medular expresó que no comparte el alcance que el Tribunal le da al artículo 19 literal e) de la Ley N° 10.751, la disposición, no avala que el Administrador pueda representar al Consorcio en su totalidad, pues para actuar en juicio debe ser una persona física o jurídica (arts. 21 y concordantes del CC, 31 y 32 del CGP). En criterio del recurrente, interpretar ampliamente dicha norma, no es ajustado a Derecho.

Puntualizó que, la



posición sustentada por el Tribunal no es la mayoritaria en la jurisprudencia, citó varios fallos en su apoyo, en los cuales se sostuvo que el Edificio no es persona jurídica, y, por lo tanto, no tiene legitimación pasiva. En consecuencia, el recurrente entiende que el accionamiento debió impetrarse contra todos los copropietarios del edificio de propiedad horizontal involucrado.

En definitiva, solicitó que se case la sentencia recurrida y se mantenga firme la sentencia definitiva de primera instancia.

IV) Por auto N° 366/2022 (fs. 822), de fecha 21 de setiembre de 2022, se confirió traslado del recurso a la contraria y a los citados en garantía, el que fue evacuado por la parte actora, Sres. Wolf Gruenberg y Betty Guendler (fs. 827/831 vto.) y por el citado en garantía, Arq. José Antonio Domínguez Diz (fs. 834/836), en los términos que surgen de los escritos.

V) Por providencia N° 447/2022 (fs. 842), de fecha 26 de octubre de 2022, se ordenó que se elevaran los autos a la Suprema Corte de Justicia con las formalidades de estilo. La causa fue recibida en esta Corporación el día 8 de noviembre de 2022 (fs. 848).

VI) Por decreto N° 1835/2022 (fs. 850), de fecha 6 de diciembre de 2022, se dispuso



el pase a estudio y autos para sentencia.

VII) Conforme con lo preceptuado por los artículos 325 y 326.2 del CGP se declararon inhibidos de oficio los Sres. Ministros Dres. Tabaré Sosa Aguirre y John Pérez Brignani, en virtud de haber emitido opinión en la presente causa, en sentencia interlocutoria N° 28/2016 como integrantes del TAC 2°, en particular, respecto a la cuestión relativa a la legitimación activa de la parte actora, presupuesto necesario de la sentencia de mérito sobre el que resultaría preceptivo pronunciarse, aun de oficio, en la presente ocasión.

En consecuencia, se procedió al sorteo de integración correspondiente, recayendo la suerte en la designación de los Sres. Ministros Dres. Analia García Obregón y Álvaro Messere Ferraro.

VIII) Culminado el estudio, se acordó emitir el presente pronunciamiento en legal y oportuna forma.

**CONSIDERANDO:**

1.- La Suprema Corte de Justicia debidamente integrada, en forma unánime, acogerá el recurso de casación interpuesto, por los fundamentos que a continuación se expondrán.

2.- **El caso de autos.**



2.1.- Liminarmente, corresponde contextualizar el caso de autos, a los efectos de una mejor comprensión de la litis.

2.2.- El presente proceso se originó a raíz de la demanda presentada por Wolf Gruenberg y Betty Gunendler por incumplimiento de acuerdo, reintegro de costos, y daños y perjuicios contra la Copropiedad del Edificio Torre del Sol (Punta del Este), la que según expresó: "*será notificada en la persona de su administrador Peluffo y Schiavo Ltda. con domicilio en la calle 29 N° 516 de Punta del Este*". En el libelo introductorio, se solicitó que se condene a la Copropiedad del Edificio Torre del Sol a efectuar los arreglos correspondientes y a abonar a los actores los daños reclamados (detallados en el numeral 7) de su escrito), más los intereses legales desde la fecha de la demanda, y para el caso de los rubros ilíquidos, la condena y diferimiento de la liquidación por el procedimiento previsto en el art. 378 del CGP.

En el referido numeral 7) de la demanda se expresó que: "*se deducen múltiples pretensiones*", en efecto se reclamó: a) el resarcimiento por la deficiente ejecución de los trabajos, que se traduce ya sea en la obligación de reparar y corregir los defectos y vicios constatados o en el pago del importe correspondiente (alternativamente). Pero, ade-



más, detalló que se debe incluir en este rubro todos los daños causados a las unidades por quienes efectuaron la obra. Los daños provocados por las humedades y filtraciones de agua provenientes tanto de la terraza como de las unidades, como de la terraza del techo del Edificio, son todas filtraciones que provienen de terrazas que son lugares comunes. Estimó dichos daños en la suma de U\$S71.280 a abril del año 2007; b) reclamó que la situación provocada por la mala ejecución de los trabajos y los daños provocados en los departamentos impidió tanto el uso personal como el alquiler de las unidades, no sólo en la temporada del año 2007, sino también en las siguientes. Estimó el monto de dicho rubro en la suma de U\$S103.000, y reclamó el importe de las temporadas y los años que pasen hasta la culminación del proceso y el arreglo de las unidades o el pago del importe necesario para efectuarlo, importe ilíquido que deberá diferirse a la etapa de liquidación de la sentencia; c) el pago de los costos asumidos por la Copropiedad en el acuerdo realizado entre las partes, los que deberán diferirse a la etapa de liquidación.

2.3.- Conferido el traslado de la demanda, compareció el Sr. Roberto Schiavo en representación de "Peluffo y Schiavo Ltda." en su carácter de Administrador del Edificio Torre Del Sol, oponiendo la excepción de falta de legitimación pasiva y



defecto en el modo de presentar la demanda en cuanto a la notificación, así como también contestando la demanda, y promoviendo la citación en garantía de Carlos Jorge Álvarez y de DELUMIR SA en la persona de su representante legal, y del Arq. José Domínguez. Afirmó que, el Consorcio no es persona jurídica, por lo cual, tendría que citar la actora a todos y cada uno de los Copropietarios del Edificio, en tanto los Edificios de Propiedad Horizontal no son personas jurídicas, y no pueden ser sujetos pasivos.

Precisó, asimismo, que el domicilio del Edificio Torre del Sol no es el de la Administración que el compareciente representa, sino que es en el propio Edificio, por lo que debió notificársele en su domicilio sito en Calle 24 y 30 de Punta del Este.

Contestó la demanda, señalando que, si hubo algún incumplimiento, este es del actor, quien puso obstáculos a todas las obras que se fueron a realizar. Destacó que ya desde el año 1992 el actor se quejaba de los arreglos hechos, que lo señalado en la demanda no es ni más ni menos que una repetición del actuar de su contrario. Describió las obras que se resolvieron realizar, y que, en virtud de la negativa del actor, se vieron obligados a intimarlo para que permitiera el ingreso para la realización de las mismas. Lo que demuestra, a su entender, que la demora en



realizar las obras se debió a la propia culpa del reclamante.

Describió los trabajos de reparación e impermeabilización que se efectuaron, para los cuales, se contrató a DELUMIR SA, a Carlos Jorge Álvarez, y al Arq. José Domínguez para el control de las obras, así como también detalló el monto de los mismos. Concluyó por tanto que la Copropiedad en ningún momento incumplió, por lo que corresponde el rechazo de la demanda.

2.4.- Se confirió traslado al actor de la excepción opuesta por el demandado, lo que fue oportunamente evacuado solicitando el rechazo de la misma.

2.5.- Los citados en garantía contestaron la demanda, y opusieron la excepción de falta de legitimación activa del citante para promover la impetrada citación.

2.6.- Por sentencia interlocutoria N° 2705/2010, se difirió la resolución del excepcionamiento opuesto para el dictado de la sentencia definitiva (fs. 262 y 262 vto.).

Celebradas las audiencias de precepto, y diligenciada la prueba, se dictó la sentencia de primera instancia anteriormente referida, respecto de la cual se interpuso el recurso de apelación





por parte de la actora.

Elevados los autos al Tribunal de Alzada, el TAC 2° falló revocando la recurrida.

Frente a dicha sentencia revocatoria, la demandada interpuso el recurso de casación objeto del presente estudio.

### 3.- **Recurso de casación.**

3.1.- En primer lugar, corresponde destacar que, la Sala sostuvo que a los efectos de una correcta resolución de la alzada se debe determinar la naturaleza de la representación conferida por el art. 19 de la Ley N° 10.751 y si la misma habilita o no al Administrador a representar al Condominio. Y concluyó fundando su decisión revocatoria que: *"(...) la norma citada consagra una representación de carácter legal y excepcional para 'representar a los propietarios en las causas concernientes a la administración y conservación del edificio, ya sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros...'. Ahora bien, en cuanto al alcance de este artículo, la jurisprudencia ha postulado mayoritariamente un criterio amplio en la interpretación, pero vinculando siempre la actuación a los derechos e intereses de la colectividad como tal, a los temas comunes a quienes integran el régimen de propiedad horizontal y no a los*



*pertenecientes a los copropietarios individualmente considerados (TAC 1° N° 2673/98, en RUDP N° 4/00, p. 555; TARIGO, en RUDP N° 4/00, p. 555 y ss. - nota de jurisprudencia.; LJU 15144; ADCU t. 40, c 530).*

*La natural área de actuación del administrador es la relativa a los bienes comunes del consorcio, gestión de convivencia en el régimen de propiedad horizontal, aplicación del reglamento, distribución de créditos y deudas comunes, etc. Porque la ley no alude a toda cuestión referente al régimen de propiedad horizontal, ni suscitada en el seno del mismo sino simplemente a la administración y conservación del edificio, concepto mucho más restringido. No merece hesitación que las obras descritas en la demanda y no cuestionadas, ingresan cómodamente dentro del concepto jurídico 'conservación del edificio'.*

*Por consiguiente, le asiste razón al agravio principal y será revocado este sector de la recurrida, debiendo el tribunal inferior pronunciarse sobre el mérito (...)" (fs. 804 y 805).*

Ahora bien, corresponde recordar que se plantearon oportunamente en la demanda tres pretensiones acumuladas: a) el cumplimiento de la obligación de reparar asumida en acuerdo homologado con fecha 1/2/2006; b) el reintegro de costos; y c) la



indemnización de daños y perjuicios.

El TAC resume la cuestión, en los siguientes términos: *"Tres son las pretensiones deducidas, aunque enarboladas de manera algo confusa.*

*En lo medular, se pretende responsabilidad del condominio concernido por deficientes trabajos de reparación en las terrazas de los inmuebles propiedad de los reclamantes -terrazas éstas bienes comunes, pero de uso exclusivo-, así como en el techo -también bien común-, además de daños derivados en los interiores de las unidades que anteriormente a la intervención, no existían.*

*En otro orden, lucro cesante por no poder alquilar tales inmuebles en temporada estival y por último, reembolso de gastos que debió afrontar la copropiedad"* (fs. 804).

Todas ellas se tuvieron en consideración al fijarse el objeto del proceso y de la prueba en la audiencia preliminar, según consta a fs. 263 y vto.

Del análisis de las mismas se advierte que el actor no sólo pretendió el cumplimiento de la obligación asumida por acuerdo homologado por auto N° 76/2006 de fecha 1°/2/2006 (según consta en fs. 74 y 75 del agregado acordonado) como insistentemente destaca, sino que además pretendió que



se le indemnice por los daños que dice haber padecido, daño emergente y lucro cesante.

Dichas pretensiones se dirigieron contra la Copropiedad del Edificio Torre del Sol, a quienes se emplaza a través de la persona de su Administrador, ya que se indicó el domicilio de éste, a los efectos de notificar el traslado de la demanda.

**4.- Falta de legitimación activa.**

4.1.- La legitimación procesal constituye uno de los presupuestos procesales que se requieren a los efectos de que la sentencia a dictarse sea favorable a una u otra parte del proceso, pero no para la validez del mismo. La legitimación procesal o legitimación en la causa constituye un presupuesto de la sentencia de mérito, ya que se vincula con el fondo del litigio y que debe relevarse y resolverse en forma previa a la resolución de la cuestión de mérito. La legitimación es: *"La consideración especial en que tiene la ley, dentro de cada proceso a las personas que se hallan en una determinada relación con el objeto del litigio, y en virtud del cual exige, para que la pretensión de fondo pueda ser examinada, que sean dichas personas quiénes figuren como partes dentro de tal proceso. La legitimación se resuelve, pues, en una situación determinada, particular posición del sujeto*



frente al objeto... Es la posición que permite a un sujeto obtener una providencia eficaz sobre el asunto litigioso. Es pues, un concepto procesal, pero referido a la pretensión, esto es al derecho sustancial reclamado... La legitimación es un presupuesto de la sentencia de mérito" (Vescovi, Enrique, en "Derecho Procesal Civil", T. II, págs. 162 y 163, año 1974, Ediciones Idea).

A juicio de la Corporación integrada, en cuanto a la pretensión de cumplimiento de la obligación de hacer (reparación de bienes comunes), la parte actora, actualmente, carece de legitimación para reclamar, puesto que, como releva el TAC, en agosto de 2012, los actores enajenaron los inmuebles a un tercero (fs. 803).

Resulta claro que -luego de la enajenación en cuestión- los accionantes carecen de legitimación para solicitar la reparación de las terrazas de ambas unidades; circunstancia que permite relevar, de oficio y en cualquier etapa del proceso, la falta de legitimación para litigar, cuando ello resulta manifiesto (art. 133.2 del CGP).

La discusión se había planteado en el expediente (fs. 393-404, 436-448, 457, 463, 464, 466, 468-469, 470, 480, 482-483, 487-488, 489, 496-497, 502-503, 505 y 516-519), pero no se resolvió.



En cuanto a la pretensión indemnizatoria, derivada de los desperfectos que sufrieron ambas unidades a consecuencia de labores de impermeabilización en las mentadas terrazas (daño emergente), al igual que en el supuesto anterior, los actores carecen, actualmente, de legitimación para reclamar el metálico equivalente al costo que demandará la reparación de los inmuebles enajenados con posterioridad.

**5.- Falta de legitimación pasiva.**

5.1.- Finalmente, en punto al lucro cesante (y al sector del daño emergente ya costado por los actores), a juicio de la Corte integrada, la parte demandada carece de legitimación pasiva.

Para el análisis de la cuestión, debe partirse entonces de la regulación que prevé el artículo 19, literal e) de la Ley N° 10.751, que incluye entre los cometidos del Administrador: *"Representar en juicio a los propietarios en las causas concernientes a la administración y conservación del Edificio, ya sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros"*.

Y para la decisión, debe determinarse, si dentro de las expresiones "adminis-



tración" y "conservación" empleadas por el referido artículo, quedan comprendidas las pretensiones movilizadas en autos.

La respuesta negativa se impone, pues el Administrador carece de representación de la copropiedad cuando ésta es demandada en procesos indemnizatorios (Cfme. sentencias Nos. 82/1999 y 255/2009 del TAC 6° Turno; sentencias Nos. 47/004 y 58/2011 del TAC 5°; sentencia N° 105/2014 del TAC 7°; sentencia N° 84/2017 del TAC 4°, entre otros). Si se trata de una pretensión indemnizatoria, el objeto de la litis exorbita el concepto de actos de administración y conservación del edificio, pues su representación en juicio es limitada a las causas concernientes a la "administración" y "conservación" del edificio.

En este sentido, el profesor Racciatti señalaba que, "(...) debe entenderse que estos poderes de representación, otorgados por la ley al mandatario, están limitados por el marco de su gestión de administración normal, que es la de asegurar a todos y cada uno de los copropietarios, el máximo uso, goce y disfrute de sus propiedades y servicios comunes. Cualquier otra actividad del administrador, aun vinculada con los bienes comunes, que exceda de estas atribuciones o para la cual se requieran poderes especiales que no le hubieran sido conferidos



*previamente por el reglamento o por la asamblea, deberá someterse a la consideración de ésta última a fin de no incurrir en eventual responsabilidad directa y personal... la representación judicial del consorcio debe considerarse incluida entre las atribuciones legales del mandatario; pero, desde luego, igual que todas sus funciones de representación, únicamente dentro de los límites normales de administración y conservación del edificio y los servicios comunes" (RACCIATTI, Hernán, "Propiedad por pisos o por departamentos", 3ª Ed., Depalma Bs. As., 1982, págs. 190, 191 y 193).*

Estando limitados los poderes del Administrador a la custodia de los intereses comunes de la copropiedad, los reclamos que dirijan las demandas contra la Copropiedad, no pueden obligar a los copropietarios en cuanto a sus responsabilidades particulares, pues allí se involucran intereses particulares de los copropietarios y no sólo de la copropiedad en el ámbito de la administración y conservación del edificio; los riesgos y las pérdidas los soportará cada uno de los propietarios individuales con su exclusivo patrimonio.

Ha expresado el TAC 7º en sentencia N° 105/2014 que: "*(...) la copropiedad en nuestra legislación carece de personería jurídica por lo cual no puede ser emplazada regularmente sin individualizar a cada uno de los co-propietarios. En tal*





sentido el art. 21 del Código Civil expresa que 'se consideran personas jurídicas y por consiguiente capaces de derechos y obligaciones civiles, el Estado, el Fisco, el Municipio, la Iglesia y las corporaciones, establecimientos y asociaciones reconocidas por la autoridad pública'. De modo que la ley nacional exige para tener esta calidad contar con la voluntad expresa del legislador, reconocimiento que es constitutivo, extremo que no se da en el caso de estos consorcios faltando entonces el elemento esencial para su existencia (Cfm. Ramos Olivera, Manual Práctico de Propiedad Horizontal, 5ª Edic. pag. 19/20).

Tampoco es procedente que se le emplace en la persona del Administrador como ocurre en autos por cuanto éste carece de representación de la co-propiedad cuando ésta es demandada en procesos indemnizatorios. Es de ver que el art. 19 lit. 'e' de la ley N° 10.751 incluye dentro de los cometidos del Administrador 'representar en juicio a los co-proprietarios en las causas concernientes a la administración y conservación del edificio, ya sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros'".

Por su parte, el TAC 6° en sentencia N° 246/2020 expresó: "En el régimen legal de Propiedad Horizontal, el tema de la legitimación se vincula con el debate acerca de si la copropiedad de un



edificio posee personería jurídica y las facultades del administrador.

La demanda dirigida en estos términos parecería considerar a la copropiedad del edificio Bolívar persona jurídica, lo que la Sala no comparte.

Como ha expresado la Sala Similar de 5° Turno, la copropiedad no es persona jurídica porque no alcanza con ser un centro de imputación de normas jurídicas sino que debe de haber reconocimiento de la autoridad pública (artículo 21 inc. 2 del Código Civil), (cf. Sent. 142 de 26/10/2011).

En igual sentido esta Sala ha sostenido: 'El condominio constituye una mera organización de afectación a un fin o un centro de imputación de normas jurídicas, pero ello no es suficiente para constituir una persona jurídica'.

'En nuestro derecho solo pueden ser partes las personas físicas o jurídicas (arts. 21 CC y 31 y 32 del CGP), por lo que la pretensión deducida en autos debió sustanciarse contra todos los copropietarios del edificio de propiedad horizontal involucrado en el conflicto, conformando éstos un litisconsorcio pasivo necesario, de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 46 y 47 del Código General del Proceso' (cf. Sent. de 14/12/2017).



*En el caso entonces, la pretensión deducida en autos dirigida a la 'Co Propiedad Edificio Bolívar en la persona de sus representantes legales', debió sustanciarse contra todos los copropietarios involucrados en el conflicto, conformando éstos un litisconsorcio pasivo necesario, ya que el edificio no constituye una persona jurídica".*

*En esta línea, el Dr. Luis Simón en su calidad de Juez Letrado de Primera Instancia en lo Civil de 1er. Turno consideró que: "La natural área de actuación del Administrador es la relativa a los bienes comunes del consorcio, gestión de la convivencia en el régimen de propiedad horizontal, aplicación del reglamento, distribución de créditos y deudas comunes, etc. Pero cuando se involucra ya la individualidad de cada departamento, el patrimonio de sus dueños u ocupantes, cuestiones de guarda de unidades de propiedad horizontal o bienes reservados al uso exclusivo, temática de responsabilidad civil, etc., la legitimación del Administrador no resulta consagrada en el parco texto del art. 19 lit. e) citado, pues retoma plena vigencia el régimen general de defensa propia, por los copropietarios, de sus derechos e intereses particulares. Razonablemente, no puede entenderse que por la mera circunstancia de ser propietaria de un bien integrado al régimen de propiedad horizontal, una*



persona haya abandonado al Administrador la defensa de su patrimonio particular, toda vez que remotamente se alude a cuestiones atinentes al Edificio, porque la ley no alude a toda cuestión referente al régimen de propiedad horizontal ni suscitada en el seno del mismo, sino simplemente a la administración y conservación del Edificio, concepto mucho más restringido. Y examinado el tema desde la óptica del Administrador, tampoco puede estimarse razonable ni ajustado a nuestro sistema jurídico, que por el sólo hecho de serlo, deba defender a uno, varios o todos los copropietarios individualmente considerados, cuando en vía indemnizatoria se incoan juicios que los involucren, si el objeto litigioso queda claramente comprendido dentro de la normal y natural administración o conservación del Edificio... El principio de debido proceso y las garantías de la defensa, así como las reglas generales en materia de emplazamiento y actuación de los sujetos en juicio no fueron derogados por la norma del art. 19 lit. e) de la Ley No. 10.751. El régimen excepcional que la misma establece, queda limitado a supuestos claros de administración o conservación de intereses colectivos de la copropiedad, donde no se considera incluida la defensa ante procesos indemnizatorios por responsabilidad civil, que convocan ya los derechos e intereses particulares de cada copropietario. Por



*consiguiente, si se pretende que eventualmente todos los integrantes de la comunidad horizontal respondan, se torna necesario emplazarles directamente, así como admitir su actuación por sí mismos en procesos, o mediante representantes designados de acuerdo con el régimen excepcional... Pero han de ser individualmente enterados del proceso que se les promueve, cuando tiene en su objeto pretensiones indemnizatorias como la de autos, y es a ellos a quienes incumbe decidir cómo y a través de quienes ejercer la defensa de sus derechos, sin que la Ley No. 10.751 habilite en esos supuestos la actuación del Administrador del Edificio por su mera calidad de tal" (sentencia N° 1199 del 30/6/1993, citada en sentencia N° 255 del 28/9/2009 del TAC 6° Turno).*

La intención del legislador al regular la norma del artículo 19 lit. e) ha sido la de facilitar el funcionamiento de la Propiedad Horizontal otorgándole el derecho de representación al Administrador sin necesidad de acto de apoderamiento. Pero ello comprende los supuestos de atinencia común del objeto litigioso a la copropiedad, como por ejemplo el cobro de créditos a favor de ésta; cuestiones donde la misma tiene un rol activo en la relación procesal. Más no comprende aquellos supuestos donde la copropiedad asume un rol pasivo en la relación procesal, ante un reclamo indemnizatorio, pues allí puede verse involu-



crado el patrimonio individual de los propietarios, quienes deberán soportar los riesgos y las pérdidas, pues el condominio carece de patrimonio autónomo.

La Copropiedad carece de personería jurídica, ya que, para serlo, en nuestro Derecho, según el inc. 2 del art. 21 Código Civil no alcanza con ser un centro de imputación de normas jurídicas, sino que debe haber reconocimiento de la autoridad pública.

Ello implica que en autos fue emplazada en calidad de demandada una persona jurídica inexistente; los copropietarios como tales no fueron debidamente emplazados ni fueron hábilmente representados por el Administrador porque ello excede las facultades normales o propias de su función natural. Por lo tanto, se configura una falta de legitimación procesal del Administrador para actuar en nombre de los condóminos.

En este sentido expresaba el TAC 6° (ADCU T. XIX c. 603) integrado por los Dres. Bermúdez, Olagüe y Mercant, que: *“En nuestro derecho, y en opinión de la Sala, sólo pueden ser parte las personas físicas y las jurídicas... y éstas últimas revisten calidad de tales (y son entonces sujetos de derecho) por ministerio de la ley (caso de sociedades comerciales, art. 19 L. 10.793) o luego del recono-*



*cimiento de su existencia y personalidad por parte de los poderes públicos (art. 21 inc. 2 C.C.) por ende, quedan fuera de esta categorización situaciones complejas como las de copropiedades, sociedades civiles, etc., por manera que la demanda por cobro de medianería debió intentarse contra todos los copropietarios del edificio de propiedad horizontal por cuanto carece de personalidad el consorcio de copropietarios (...)"*.

Además, son los propietarios quienes deciden mantener, disminuir o incrementar ese supuesto patrimonio y no el ente de gestión condominio, y lo hacen con el patrimonio de cada propietario y no a través de un patrimonio independiente o autónomo.

Por tanto, corresponde desestimar la pretensión indemnizatoria deducida contra el Administrador del Edificio Torre del Sol por falta de representación respecto a los copropietarios en esta causa. Claramente correspondía al accionante, identificar adecuadamente a su contraparte, llamando al proceso a todos los copropietarios, lo cual no aconteció en el supuesto de autos.

En definitiva, conforme con los fundamentos antes expuestos, corresponde acoger el recurso de casación impetrado.

6.- La correcta conducta



procesal de las partes, en esta etapa, determina que las costas y los costos del presente grado se distribuyan en el orden causado (art. 688 del Código Civil y arts. 56.1 y 279 del Código General del Proceso).

Por los fundamentos expuestos y, en atención a lo establecido en los arts. 268 y concordantes del Código General del Proceso, la Suprema Corte de Justicia integrada;

**FALLA:**

**DECLÁRASE LA FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA DE LA PARTE ACTORA, EN CUANTO A LA PRETENSIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE HACER Y RESPECTO AL RECLAMO POR CONCEPTO DE DAÑO EMERGENTE.**

**EN CUANTO AL LUCRO CESANTE, AMPÁRASE EL RECURSO DE CASACIÓN INTERPUESTO POR LA PARTE DEMANDADA; Y EN SU MÉRITO, ANÚLASE LA SENTENCIA DE SEGUNDA INSTANCIA, MANTENIENDO FIRME LA DECISIÓN DE PRIMERA INSTANCIA; SIN ESPECIAL CONDENA PROCESAL.**

**FÍJANSE LOS HONORARIOS FICTOS EN 20 BPC.**

**NOTIFÍQUESE A DOMICILIO, PUBLÍQUESE Y, OPORTUNAMENTE, DEVUÉLVASE.**

**DRA. DORIS MORALES  
PRESIDENTE DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA**





**DRA. ELENA MARTÍNEZ**  
MINISTRA DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA

**DRA. BERNADETTE MINVIELLE SÁNCHEZ**  
MINISTRA DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA

**DR. ÁLVARO MESSERE**  
MINISTRO

**DRA. ANALIA GARCÍA OBREGÓN**  
MINISTRA

**DRA. GABRIELA FIGUEROA DACASTO**  
SECRETARIA LETRADA DE LA SUPREMA  
CORTE DE JUSTICIA

