

Datos del Expediente

Carátula: CANO GRACIELA PATRICIA Y OTRO/A C/ CONS PROP EDIF SEMAR XI - CALLE ARENALES 2319 MAR DEL PLATA S/ NULIDAD ACTO JURIDICO

Fecha inicio: 20/05/2019 **N° de Receptoría:** MP - 16774 - 2017 **N° de Expediente:** 167614

Estado: Fuera del Organismo

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 705

Sentencia - Nro. de Registro: 107

19/06/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

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

REGISTRADA BAJO EL N° 107 (S) F° 705/709

Expte. N°167614 Juzgado N° 15

En la ciudad de Mar del Plata, a los 19 días del mes de junio del año dos mil diecinueve, se reúne la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, en acuerdo ordinario, a efectos de dictar sentencia en autos: "**CANO GRACIELA PATRICIA Y OTRO/A C/ CONS PROP EDIF SEMAR XI - CALLE ARENALES 2319 MAR DEL PLATA S/ NULIDAD ACTO JURIDICO**", en los cuales, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal, resultó que la votación debía ser en el orden siguiente: Dres. Rubén Daniel Gérez y Nélica Isabel Zampini.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

CUESTIONES

- 1) ¿Es justa la sentencia de fs. 594/ 600 ?
- 2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ RUBÉN D. GÉREZ DIJO:

I.-Antecedentes.

a) A fs. 107/ 121 el Dr. Héctor Adolfo Seri -como gestor procesal de los Sres. Graciela Patricia Cano y Rofolfo Leis- promueve acción de nulidad de asamblea general ordinaria del Consorcio de Propietarios Edificio Semar XI del día 23 de Febrero de 2017, dirigiendo la pretensión contra dicho Consorcio, del cual los accionantes -asegura- forman parte.

En breve síntesis, funda el planteo nuliditivo alegando haber concurrido al acto asambleario de mención, sufrir maltratos de orden verbal y físico durante su desarrollo.

Denuncia la concurrencia de irregularidades y vicios formales en cuanto a la faz "constitutiva, deliberativa y resolutive de la asamblea de copropietarios" (violando las reglas del Reglamento de Copropiedad y Administración) las cuáles habrían derivado en una decisión asamblearia que califica de arbitraria (vgr. aprobación por un nuevo período del anterior Consejo de Administración, creación de un fondo de reserva judicial imputado como deuda a lo copropietarios, intereses y normas punitivas de carácter retroactivo, etc).

b) A fs. 572/583 el Dr. Marcelo Daniel Salminci -como apoderado del Consorcio de Propietarios del Edificio Semar XI, de esta ciudad - contesta la demanda, solicitando su rechazo con costas.

Plantea la caducidad del derecho a reclamar la nulidad del acto asambleario en la inteligencia de que la acción ha sido deducida por fuera del plazo legal de treinta días corridos que recepta el art. 2060 del Código Civil y Comercial.

Sostiene que la asamblea cuya validez los accionantes pretenden cuestionar ha sido celebrada con fecha 23 de Febrero de 2017, mientras que la acción de nulidad ha sido presentada el 25 de Octubre de 2017.

Indica que con tales extremos se demuestra acabadamente que ha operado la caducidad del derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea citada, ya que con una simple cuenta matemática de los días que han pasado desde la celebración de la asamblea del año 2017 hasta el planteo de la presente acción surge que ésta, y sus actos previos, han sido efectuados con posterioridad a los 30 días establecidos por ley, como plazo máximo para plantear la nulidad de asamblea.

Solicita que la caducidad planteada sea tratada como de previo y especial pronunciamiento.

c) A fs. 584 se ordena correr traslado a la parte actora respecto del planteo de caducidad de la acción formulada por la parte demandada, el cual se tuvo por contestado de manera extemporánea a través del proveído de fs. 591/592.

d) A fs. 594/ 600 se dicta sentencia conforme los alcances que se detallan en el punto subsiguiente.

II.- La sentencia recurrida.

A fs. 594/ 600 el Sr. Juez de primera instancia resuelve: "1) *Hacer lugar al planteo de caducidad de la acción interpuesto por la parte demandada y -en consecuencia- rechazar la demanda de nulidad de asamblea del Consorcio de Propietarios Edificio Semar XI celebrada el día 23 de febrero de 2017 promovida por Graciela Patricia Cano y Rodolfo Leis contra dicho Consorcio; 2) Imponer la totalidad de las costas a los accionantes vencidos (art. 68 del CPCC.); 3) Diferir la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno (argto. art. 51 de la ley 14.967). REGISTRESE NOTIFIQUESE personalmente o por cédula (art. 135 inc. 12° y ccdds. del CPCC)" (textual).*

Considera el sentenciante que: "el art. 2060 in fine del cuerpo normativo civil y comercial unificado reza "El derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea" (...) no quedan dudas en cuanto al plazo para la interposición del planteo de nulidad de asamblea, como así tampoco respecto a la naturaleza del mismo, esto es, de caducidad (...)" (textual).

Agrega que: "el art. 2567 expresamente dispone: "Suspensión e interrupción. Los plazos de caducidad no se suspenden ni se interrumpen, excepto disposición legal en contrario". De todo este entramado normativo analizado se desprende que, este tipo de acciones que nos convoca - la acción de nulidad de asamblea - debe ser necesariamente iniciada dentro del plazo de 30 días contados desde la celebración del acto, y que dicho plazo no puede ser suspendido ni tampoco interrumpido (...) se destaca que dicho plazo debe computarse en días corridos de conformidad con lo dispuesto en el art. 6 del C.C.yC" (textual).

Por otra parte, destaca que: "existiendo una norma expresa que regula la acción de nulidad de la asamblea del consorcio y que prevé un plazo exiguo de caducidad, al igual que lo hacen otros regímenes que regulan entes ideales (v gr. art. 251 de la ley 19.550 y art. 62 de la ley 20.337), y conforme la doctrina legal de la S.C.B.A. sentada sobre el tópico, se puede concluir que ya sea que se trate de una asamblea consorcial viciada por una nulidad absoluta o relativa, la misma debe ser demandada judicialmente dentro del plazo de 30 días corridos contados desde el día de su celebración (argto. arts. 2, 386, 387, 2060, 2566, 2567 y cccts. del C.C.yC.)" (textual).

Señala que: "Surge de las constancias de autos que la asamblea cuya nulidad se pretende fue celebrada efectivamente el día 23 de Febrero de 2017 . Se destaca a su vez que tal circunstancia ha sido alegada por ambas partes en sus escritos postulatorios, no existiendo divergencia al respecto en cuanto a la fecha de celebración del acto asambleario que se cuestiona (ver escrito de fs. 107/121 aps. II y III y escrito de fs. 572/583 ap. V). **De ello se desprende que la acción necesariamente debió haber sido interpuesta hasta el día 23 de Marzo de 2017 de conformidad con los postulados esgrimidos en el considerando anterior** (argto. arts. 2060, 2566, 2567 y cccts. del C.C.yC)" (textual).

Destaca que: "Conforme se extrae del formulario de solicitud de mediación previa emitido por la RGE Departamental obrante a fs. 3, recién el día 13 de Junio de 2017 los accionantes instaron dicha etapa pre judicial atento que la acción judicial que nos convoca resulta ser una materia mediable (argto. art. 4 ley 13.951)" (textual).

Agrega que: "Con posterioridad, y fracasada dicha instancia obligatoria previa conforme surge del acta de fs. 7/8 se promovió la correspondiente demanda solicitando la nulidad de la asamblea en cuestión en fecha 24 de Octubre de 2017 tal como da cuenta el cargo colocado por la RGE Departamental a fs. 121 vta." (textual).

Afirma que: "tanto al momento de efectuar la solicitud de mediación prejudicial como al promover la demanda judicial, ya el plazo de 30 días previsto en el art. 2060 del C.C.yC. se encontraba holgadamente cumplido, el cual como dijera feneció el día 23 de Marzo de 2017" (textual).

Por último, concluye señalando que: *"Lo anteriormente expuesto me lleva a concluir que efectivamente en el caso de marras ha operado la caducidad de la acción de nulidad de asamblea incoada por los accionantes, lo que conlleva necesariamente al rechazo de la presente acción (art. 161 del CPCC; art. 2060 del C.C.yC.)"* (textual).

III.- El recurso de apelación.

Con fecha 11 de febrero de 2019 el Dr. Héctor Adolfo Seri -como gestor procesal de los Sres. Graciela Patricia Cano y Rofolfo Leis- interpone recurso de apelación contra la sentencia de fs. 594/ 600 y lo funda a fs. 603/ 606 con argumentos que no merecieron respuesta de la parte contraria.

IV.- Los agravios del recurrente.

El apelante critica la resolución dictada por el Sr. Juez de grado por cuanto decide rechazar la demanda con fundamento en la caducidad de la acción.

Afirma que: *"Prestigiosa doctrina manifiesta que el plazo de treinta días debe comenzar a correr desde la fecha de percepción del acta, máxime para aquellos copropietarios que no concurrieron o no les fue permitido (como en el caso de marras) a la Asamblea"* (textual).

Expresa que: *"La doctrina entendía que, a falta de una disposición específica en la ley de propiedad horizontal, para la prescripción liberatoria de la acción de nulidad asamblearia se debía recurrir a los artículos 4023 y 4030 del Código derogado, es decir, se debía recurrir a un plazo de diez años, según el caso"* (textual).

Subraya que: *"El régimen de mediación, como método alternativo para la solución del conflictos establecidos por la ley provincial 13.951, establece en su artículo 2do. la obligatoriedad del mismo antes de promover cualquier acción, no encontrándose el caso en tratamiento entre las excepciones al mismo. Es decir, la norma de mediación tornaría inviable cualquier acción de nulidad si se efectúa una interpretación restrictiva del art. 2060 del Código Civil"* (textual).

Destaca que: *"el comportamiento del administrador, la violencia ejercida implicaría una nulidad absoluta (...) interpreto respetuosamente que el juzgador incurre en error al hacer lugar al pedido de caducidad sin sustanciar la prueba y dar a los perjudicados la posibilidad de acreditar sus dichos, máxime siendo notorios los problemas en dicho consorcio que frecuentemente figuran en la crónica policial"* (textual).

Concluye que: *"Dicha posibilidad es mencionada en la sentencia recurrida si el juzgador consideró la posibilidad de una nulidad absoluta, con lo que no sería aplicable el exiguo plazo del art. 2060, máxime haciendo una interpretación textual de dicha norma, no debió privar la posibilidad de demostrar los extremos denunciados"* (textual).

V.- Consideración de los agravios.

Ingresando en el estudio de la cuestión sometida a consideración de este Tribunal, advierto que el recurso no debe prosperar.

Expondré, seguidamente, las razones que me conducen hacia dicha conclusión.

Establece el art. 2060 in fine del Código Civil y Comercial que: **"El derecho a promover una acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea"** (textual, el resaltado me pertenece).

De este modo, el régimen vigente soluciona el controvertido caso del plazo para promover la pretensión de invalidez de la asamblea, en derredor del cual debatiera la doctrina y la jurisprudencia tal como lo afirma el apelante (frente a la ausencia de una previsión legal específica en la legislación fonal anterior), estableciéndose expresamente un término de caducidad de treinta días, contados desde la fecha de celebración de la asamblea (argto. art. 2060 del CCCN; conf. Alberto J. Bueres, "Código Civil y Comercial de la Nación", Ed. Hammurabi, 2017, pág. 131 y ss.; Jorge H. Alterini, "Código Civil y Comercial, comentado", T. IX, pág. 952/ 953; Alberto Gabás, "Propiedad Horizontal", Ed. hammurabi, 2018, pág. 310/311).

El plazo de treinta días es de días corridos, tal como lo indica el art. 6° del Código Civil y Comercial, brindándose así mayor certeza para el cómputo del término de caducidad de la acción de nulidad (argto. art. 2060 del CCCN; conf. doctrina citada).

Trasladando los principios precedentes al caso bajo examen considero que resulta ajustada a derecho la resolución del Sr. Juez de primera instancia en cuanto decide rechazar la demanda con fundamento en la caducidad de la acción de nulidad de asamblea.

Efectivamente, tal como lo señaló el juez de grado, no está discutido entre las partes que **la asamblea del consorcio impugnada en su validez fue celebrada el día 23 de febrero de 2017**. Es decir que **el plazo de caducidad de treinta días corridos -receptado por el art. 2060 del CCCN- fenecía el 23 de marzo de 2017** (conf. acta notarial de fs. 568/571; argto. arts. 354 inc. 1ero.; 384, 385/ 393 y conds. del CPC, art. 2060 del CCCN).

Partiendo de tales premisas, y a los fines de verificar el carácter tempestivo de la pretensión de nulidad, corresponde avanzar con el estudio de las constancias judiciales y así determinar si la acción de nulidad ha sido deducida en legal tiempo y forma.

Del formulario obrante a fs 3 se extrae que **el día 13 de Junio de 2017 los accionantes instaron la etapa de mediación prejudicial obligatoria (Ley 13.591), cerrándose dicha instancia con fecha 7 de agosto de 2017**, ya que las partes no pudieron arribar a un acuerdo que ponga fin el litigio (conf. acta de cierre de fs. 7).

Por otra parte, es dable subrayar que **el escrito de demanda posee estampado el cargo de la Mesa de Receptoría General de Expedientes con fecha 24 de octubre de 2017 y el cargo correspondiente al Juzgado de la instancia de origen con fecha 25 de octubre de 2017** (arts. 384 y conds. del CPC).

Hechas tales consideraciones, entiendo que **resulta correcta la conclusión del sentenciante en cuanto señala que -tanto al momento de impulsarse el trámite de mediación prejudicial obligatoria como de promoverse la acción judicial- el plazo de caducidad de treinta días**

establecido por la ley fonal se encontraba -a todas luces- vencido (argto. arts. 206 y conds. del CCCN).

Y no enerva la conclusión precedente la crítica deslizada por el recurrente con fundamento la necesidad de computar el término de caducidad desde la "fecha de percepción del acta" pues, tal como quedó reflejado al momento de relatar los antecedentes de la causa, los propios accionantes reconocen en el escrito de demanda que se encontraban presentes al momento de celebrarse la asamblea cuyas irregularidades (en la faz constitutiva, deliberativa y resolutive) denunciaron para dar fundamento al planteo de nulidad.

Tampoco resulta atendible el embate formulado con base en el "carácter absoluto" de la nulidad pretendida pues dicha circunstancia no exime al nulificante de cumplir con la carga procesal de plantear la ineficacia del acto asambleario de modo tempestivo.

La Suprema Corte provincial se ha pronunciado, en tal sentido, señalando que: ***"La circunstancia de que se atribuya una nulidad absoluta a los actos cuestionados no exime al actor del cumplimiento del recaudo de admisibilidad de la acción relativo al plazo de interposición. Ello así porque, al establecer el legislador un plazo perentorio para demandar, no distinguió entre nulidades absolutas o relativas, impidiendo de tal modo que se eludan las consecuencias jurídicas de la caducidad con la mera alegación de la existencia de un vicio de nulidad absoluta en el acto atacado"*** (SCBA, A. 73.145 Sent. de 18-X-2017; A 69.931 Sent. de 31-VIII-2011, el resaltado me pertenece).

Sellada así la suerte adversa del recurso, como mera referencia obiter dictum, cabe aclarar que la decisión que se propone como solución del caso (es decir, la confirmación de la sentencia de primera instancia que declara la caducidad de la acción de nulidad intentada contra la asamblea general ordinaria del Consorcio de Propietarios Edificio Semar XI del día 23 de Febrero de 2017) no implica que este Tribunal haya emitido un juicio de valor acerca de la validez del acto asambleario de mención, pudiendo eventualmente ser cuestionada su eficacia por cualquier otro copropietario a través del carril legal pertinente.

En definitiva, y teniendo en consideración los fundamentos precedentemente expuestos, considero que el recurso debe rechazarse, lo que así propongo.

ASI LO VOTO.

La Sra. Jueza Nélide I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ RUBÉN D. GÉREZ DIJO:

Corresponde: **I)** Rechazar el recurso de apelación interpuesto con fecha 11 de febrero de 2019 y, en consecuencia, confirmar la sentencia recurrida en lo que ha sido materia de agravio; **II)** Imponer las costas al recurrente vencido (art. 68 del C.P.C); **III)** Diferir la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (arts. 31 y 51 de la Ley 14.967).

ASI LO VOTO.

La Sra. Jueza Nélida I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia se dicta la siguiente;

S E N T E N C I A

Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo: I) Se rechaza el recurso de apelación interpuesto con fecha 11 de febrero de 2019 y, en consecuencia, se confirma la sentencia recurrida en lo que ha sido materia de agravio; II) Se imponen las costas al recurrente vencido (art. 68 del C.P.C); III) Se difiere la regulación de honorarios para la etapa procesal oportuna (arts. 31 y 51 de la Ley 14.967). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 del C.P.C.). Devuélvase.

NÉLIDA I. ZAMPINI RUBÉN D. GÉREZ.

Pablo D. Antonini Secretario

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

[Volver al expediente](#) [Imprimir](#) ^