

## PROPIEDAD HORIZONTAL. CONSTITUCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS. ASAMBLEA. Oponibilidad de lo decidido en una Asamblea sin que sea asentado en el Acta\*

### HECHOS:

*El juzgado de primera instancia hizo lugar a una demanda por honorarios solicitada por el actor en base a las constancias obrantes en un papel privado donde se consignó lo decidido en una reunión de consorcio, acta que no se había labrado en el libro rubricado por hallarse en poder del anterior administrador. Recurrida dicha resolución, la Cámara de Apelaciones la revocó.*

2ª. Instancia— Buenos Aires, diciembre 19 de 2001.  
La sentencia apelada ¿es arreglada a derecho?  
El doctor *Mirás* dijo:

### DOCTRINA:

*Las decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios y no asentadas en el libro rubricado son inoponibles a quienes no intervinieron en la deliberación—en el caso, ante la falta de participación de todos los condóminos se la declaró inoponible al consorcio—, sin perjuicio de su validez entre quienes suscribieron el instrumento respectivo.*

Cámara Nacional Civil, Sala E, diciembre 19 de 2001. Autos: “Doppler, Enrique c. Consorcio Suipacha 858”.

\*Publicado en *La Ley* del 13/06/2002, fallo 103.893.

Contra la sentencia de fs. 207/221 se alzan ambas partes, quienes expresan agravios en los escritos de fs. 243/244 y 249, habiendo sido contestado sólo el primero, mediante la presentación de fs. 251/252.

En el caso de autos, se trata del valor que cabe asignar a un documento privado firmado en blanco en el que se consignó lo deliberado y decidido en una asamblea del consorcio de propietarios de un edificio sometido al régimen de la ley 13.512. El actor mismo confiesa espontáneamente en su demanda que el acta de la mencionada reunión celebrada por el consorcio demandado con fecha 27 de octubre de 1994 (v. copia a fs. 24/27) no se labró en el libro de actas debidamente rubricado, pues él se hallaba en poder del ex administrador.

Por ende, y más allá del alegado abuso de firma en blanco a que acabo de referirme, cabe inquirir si dichas constancias –como instrumento privado, que no puede negarse lo sean– poseen eficacia suficiente para ser opuestas a la totalidad de los integrantes del consorcio, como lo sería un acta labrada en el libro rubricado mediando decisión de la mayoría legal prevista para el asunto –cuestión que aparece involucrada en los términos de la contestación a la demanda al aducirse que el acta no fue confeccionada en el libro correspondiente–, siendo que se encuentra suscripta por la señalada mayoría de los copropietarios en tanto el consorcio consta de treinta y seis unidades funcionales (v. fs. 47 y sigtes. del expediente “Canzone de Traversa, María c. Consorcio Prop., calle Suipacha 858/60/62 s/ sumario” y fs. 58 y sigtes. de autos –*La Ley* 1987-E. 92–) y el resto de los consorcistas –no firmantes– no fue traído a este juicio.

El art. 5 del dec. 18.734/49, reglamentario de la ley de propiedad horizontal, establece que las decisiones que tome el consorcio conforme al art. 10 de la ley 13.512 se harán constar en actas cuyo libro debe ser rubricado, en esta capital, por el Registro de la Propiedad Inmueble. Es decir que las decisiones no asentadas en libro rubricado –o asentadas en libro no rubricado– podrán valer entre quienes suscriben el instrumento respectivo mas no son oponibles a quienes no hayan intervenido en la deliberación. Es que, si los que aparecen como ausentes fueron convocados a la asamblea, ni siquiera consta en legal forma que no hayan concurrido, pues ello únicamente puede surgir del acta pertinente del libro rubricado.

Con meduloso voto del doctor Cichero, la Sala 1) de este tribunal dejó establecido que las resoluciones adoptadas por la asamblea de copropietarios deben cumplir recaudos de citación o convocatoria, deliberación y decisión a través del voto de una mayoría suficiente para el acto de que se trate, los cuales deben quedar asentados en el libro de actas impuesto por el ya citado art. 5 del decreto reglamentario (conf. c. publ. en *ED* 6-986, concretamente su consid. 8º, en págs. 990 y 991). Así también lo exige el Reglamento del edificio, en sus artículos octavo, letra e), y vigésimo segundo, letra c). Es por ello que aquella escritura resulta inoponible a la comunidad consorcial, con lo que la pretensión del letrado actor no puede prosperar.

Tal como lo señalara en el voto que encabezó el fallo dictado por esta Sala en anterior composición, en la c. 230.642 de fecha 28/5/79, y se reiterara en la actual integración (v. c. 289.095 del 4/4/2000), cuando falta la legitimación

sustancial no se viola el principio de congruencia si se rechazan las pretensiones aunque ninguna de las partes haya opuesto la excepción perentoria o defensa de fondo del caso, puesto que la legitimación sustancial –para obrar o legitimado *ad causam*– es una de las condiciones de admisibilidad de la acción y también presupuesto de una sentencia útil (ej.: litisconsorcio necesario, art. 89, Cód. Procesal). En dichos precedentes también se determinó que ni siquiera la conformidad de las partes borra el defecto sustancial de la pretensión, destacándose que, sobre la posibilidad de invocar la falta de acción en la Alzada y aun de oficio, el Tribunal se ha pronunciado afirmativamente (conf. Sala C, votos del doctor Padilla, en ED 47-226 y 49-735, Sala A, en ED 57-257). Por fin, se dejó establecido que los extremos que hacen a la existencia de la acción, en principio y no existiendo norma prohibitiva como en el caso de la prescripción (art. 3964, Cód. Civil), pueden hacerse valer de oficio aunque no esté interesado el orden público (conf. Chiovenda, *Instituciones...*, t. I, pág. 375, cit. por Alsina en su *Tratado...* 2ª ed. t. IV, págs. 86 y 87, nota 30; Palacio, Lino E., *Derecho Procesal Civil*, t. 1, pág. 419; Areal - Fenochietto, *Manual de Derecho Procesal*, t. I, pág. 155, ap. c).

Estas consideraciones me conducen a votar por la revocatoria de la sentencia apelada y la desestimación de la pretensión ejercida en la demanda.

En lo que concierne a las costas, de compartirse mi criterio, los fundamentos por los que se decidirá, con sustento en las facultades del Tribunal recién destacadas, justifican que se las distribuya, en ambas instancias, en el orden causado (conf. art. 68, párr. 2º, Cód. Procesal).

Los doctores *Dupuis* y *Calatayud*, por análogas razones a las expuestas por el doctor *Mirás*, votaron en el mismo sentido.

A mérito de lo que resulta de la votación de que instruye el Acuerdo que antecede, se revoca la sentencia de fs. 207/221 y se desestima la pretensión ejercida en la demanda, con las costas de ambas instancias en el orden causado.

En atención al monto reclamado en la demanda, a la calidad, eficacia y extensión de la tarea realizada, etapas cumplidas, dentro de las tres previstas para este proceso (CSIN, Pacoalex S. A. c. Provincia de Buenos Aires en JA 1988-1-410) y lo dispuesto por los arts. 279 del Cód. Procesal y 6, 7, 9, 37 y concs. de la ley 21.839, se regulan los honorarios de la doctora M. B., letrada apoderada de la actora, en \$ 560 y los de los doctores J. A. P. y M. J. K., letrados apoderados de la demandada, en conjunto, en \$ 770. Por la actuación cumplida en esta instancia, resultado obtenido y lo dispuesto por el art. 14 del arancel, se regulan los honorarios de la doctora B. en \$ 210 y los de los doctores P. y K., en conjunto, en \$ 400. — *Juan C. G. Dupuis*. — *Mario P. Calatayud*. — *Oswaldo D. Mirás*.

## NOTA A FALLO

### ACTA DE ASAMBLEA LABRADA FUERA DEL LIBRO RUBRICADO

Por **Juan Cruz Ceriani Cernadas**

La cuestión medular tratada en este fallo de la Sala E consiste en dilucidar si el acta que dio origen a las actuaciones hubiera sido asentada en el libro de actas rubricado –según lo dispuesto en el Art. 5 del decreto reglamentario de la ley 13.512, y en el propio Reglamento de Copropiedad del Consorcio– o, como en los hechos ocurrió, sólo se tratase de un instrumento privado suscripto por los consorcistas presentes.

Nadie puede dudar de que las aludidas disposiciones del decreto y del reglamento deben ser, como norma general, obedecidas y llevadas a la práctica.

También es indudable que en cualquier asamblea de copropietarios, conste o no en el libro de actas respectivo, son ineludibles las formalidades relativas a la citación, asuntos a tratar, deliberación y decisión a través del voto de una mayoría suficiente para el acto de que se trate (*R. del N. N° 846*, pág. 606). Estas cuestiones son de tan decisiva importancia que, si faltara una sola de ellas, podría considerarse la nulidad o inoponibilidad –según fuera el caso– de la o las decisiones asamblearias. Y ello ocurriría, insistimos, tanto en el caso de que el acta fuera labrada en el libro pertinente cuanto si constara en un instrumento aparte.

De la sentencia de Alzada no surge claramente si las circunstancias apuntadas fueron respetadas –ya que la frase que alude a la cantidad de unidades funcionales que conforman el consorcio es ambigua y no responde a dicho interrogante– pues el casi único hincapié está referido a la ya mencionada carencia de asentamiento en el libro de actas impuesto legal y reglamentariamente.

Por vía de hipótesis, puesto que el fallo no lo aclara, supongamos que aquellas circunstancias hubieran sido cumplimentadas. Es decir, todos los copropietarios fueron convocados en tiempo y forma, con el orden del día, fecha, lugar y hora de la reunión. Hubo quórum suficiente y las decisiones fueron tomadas por las mayorías correspondientes.

En tal supuesto, resulta imprescindible tener en cuenta un hecho al que la resolución del Superior sólo alude de soslayo: el acta se labró en instrumento privado porque el libro de actas se hallaba en poder del anterior administrador. Estimamos que aquí entra a jugar un supósito fundado en una tan triste como habitual realidad. Cuando un administrador cesa en sus funciones, sea por renuncia, por mero abandono fáctico de su cargo, o por haber sido removido, sucede que rara vez restituye el libro de actas al consorcio o al administrador que ha sido designado en su reemplazo. Son incontables los casos en los que la obtención de dicha restitución solamente se logra después de pacientes gestiones extrajudiciales o, frecuentemente, por orden judicial. Ello sucede también respecto del libro de administración e, incluso, de los comprobantes de entradas y salidas.

La cuestión es aún más grave si el asunto a tratar por la asamblea era, precisamente, la remoción del administrador y éste ni siquiera había convocado la reunión –pese a las solicitudes en tal sentido– ni, por supuesto, facilitado el libro de actas en el que debería haberse labrado la resolución asamblearia de la antedicha remoción y, posiblemente, también el nombramiento de un nuevo administrador.

Como en tantas materias, es necesario llegar a la interpretación por el absurdo y preguntarse si por la mera renuencia del ya ex administrador en facilitar el libro, el consorcio quedaría virtualmente paralizado y acéfalo, durante el lapso –nada breve por cierto– de obtener un nuevo libro rubricado, muniendo de la denuncia policial pertinente, y la solicitud y posterior rúbrica realizada por el Registro de la Propiedad Inmueble (al menos en la Capital Federal). Cualquier solución de emergencia y hasta el cobro de las expensas comunes se vería empecido por la carencia del libro.

Por ello, es relativamente usual acudir a un instrumento privado –que contenga las formalidades enumeradas–, transcribirlo –si el tiempo no apremia– en una escritura notarial y, una vez rubricado el nuevo libro, consignar en él el acta privada.

Una vez más, nos vemos ante un caso en que la realidad y la ley no recorren idéntico camino. Son situaciones que deben tenerse en cuenta pues, si bien las formalidades legales son para cumplirse, no siempre debe juzgarse la falta de validez de aquello que fue impulsado por circunstancias ajenas a la voluntad de los copropietarios.

Por último, y tal como recuerda Carlos Diego Calvo en su *Manual Práctico de Propiedad Horizontal* (Bs. As., Editorial Universidad, 1980, pág. 55), las resoluciones que se adopten (en las asambleas) son obligatorias para todos los copropietarios, incluso los ausentes, los que votaron en contra y los que se abstuvieron de votar.