



# CAPACITARTE



## CURSO DE ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS

### Módulo 4

#### La Asamblea

La asamblea actúa como última instancia consorcial y por ello el código le asigna solo cuatro grandes temas. Ellos son, de acuerdo con el artículo 2058:

1. las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad horizontal;
2. las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de éstos o por quien representa el cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto;
3. las cuestiones sobre la conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio;
4. las cuestiones no contempladas como atribuciones del administrador o del consejo de propietarios, si lo hubiere.

La asamblea tiene tres etapas: la convocatoria, el quorum y las deliberaciones en asamblea. Vamos a ver que dice el código sobre las mismas.

Con respecto a la convocatoria, el artículo 2059 nos indica estas pautas:

- Los propietarios deben ser convocados a la asamblea en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, con transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa; es nulo el tratamiento de otros temas, excepto si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratar el tema.
- La asamblea puede auto convocarse para deliberar. Las decisiones que se adopten son válidas si el auto convocatorio y el temario a tratar se aprueban por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.

- Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios aunque no lo hagan en asamblea. Aquí no dice como, pero se supone alguna forma fehaciente, ante escribano.

Con respecto al quorum, el código hace referencia a lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, sin mayores precisiones, pero sí lo hace en lo referido a mayorías necesarias.

Así por ejemplo el artículo 2060 nos dice que “Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto.” Esto va a ser todo un desafío para mis amigos consorcistas y ni hablar de mis colegas administradores. Sabemos lo difícil que es lograr que los consorcistas se involucren.

Pero a renglón seguido el código abre una puerta de salida a esta encerrona: nos dice que “la mayoría de los presentes puede proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los quince días de notificados, excepto que éstos se opongan antes por igual medio, con mayoría suficiente.” No es la situación ideal deliberar por estos medios, pero es una solución al fin.

Otro punto también a tener presente es que “el derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea.” Así que hay que prestar atención al tiempo para quejarse, y además lo tiene que hacer directamente en la justicia. ¿No es más fácil participar de las asambleas y discutir ahí los temas? Claro que sí.

Por último, y no menos importante, el código indica las pautas para la celebración de las actas, que si no están bien confeccionadas son usualmente motivo de serias controversias. El artículo 2062 nos dice lo siguiente

- es obligatorio llevar un Libro de Actas de Asamblea y un Libro de Registro de firmas de los propietarios,

- debe labrarse acta de cada asamblea en el libro respectivo, en el que los presentes deben firmar como constancia de su asistencia. Las firmas que suscriben cada asamblea deben ser cotejadas por el administrador con las firmas originales registradas,
- las actas deben confeccionarse por un secretario de actas elegido por los propietarios; éstas deben contener el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o, en su caso, propuestas por la mayoría de los presentes, y ser firmadas por el presidente de la asamblea y dos propietarios. Al pie de cada acta, el administrador debe dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas.

Las "conformidades expresas" se refieren a las conformidades que deben dar los propietarios cuando esté en juego la supresión o limitación de derechos acordados a sus unidades funcionales, que excedan de meras cuestiones de funcionamiento cotidiano. En estos casos, la "mayoría" debe integrarse con la conformidad expresa de los titulares afectados.

## La asamblea Judicial

El art. 10 de la ley 13.512 disponía que "Cuando no fuere posible lograr la reunión de la mayoría necesaria de propietarios, se solicitará al juez que convoque a la reunión, que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado a tomar medidas urgentes. El juez deberá resolver en forma sumarísima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponda a fin de escucharlos".

En la actualidad, el art. 2063 del nuevo Código dice: "Asamblea judicial. Si el administrador o el consejo de propietarios, en subsidio, omiten convocar a la asamblea, los propietarios que representan el diez por ciento del total pueden solicitar al juez la

convocatoria de una asamblea judicial. El juez debe fijar una audiencia a realizarse en su presencia a la que debe convocar a los propietarios. La asamblea judicial puede resolver con mayoría simple de presentes. Si no llega a una decisión, decide el juez en forma sumarísima. Asimismo, y si corresponde, el juez puede disponer medidas cautelares para regularizar la situación del consorcio".

Este último artículo está inspirado en art. 2005 del Proyecto de 1998 y es distinto al derogado art. 10, que se refería a la falta de quórum y/o de mayoría. Esto también puede ocurrir si se autoconvocan, pero no hay una mayoría de dos tercios para tratar el temario, o para tomar la decisión fuera de la reunión (ver art. 2059), ya que en otros casos la mayoría de presentes puede proponer decisiones (art. 2060). Pero ahora este problema no habilitaría la asamblea judicial. Lo que la justificaría es la falta de convocatoria por parte de quienes deben hacerlo: el administrador o el Consejo de Propietarios (33).

Los propietarios pueden pedirle al juez que la convoque, si superan el 10%. No exige doble cómputo, aunque puede entenderse que es necesario por analogía. No obstante, pueden surgir dudas teniendo en cuenta que el art. 2058, inc. b), sólo alude al 5% del valor, mientras que aquí se alude al 10% "del total". El art. 2005 del Proyecto de 1998 decía que la podía solicitar "cualquiera de los propietarios".

La citación a la asamblea la hará el juez de acuerdo a lo que prevea el Código Procesal aplicable. Otra novedad es que la resolución puede ser tomada por la mayoría simple de presentes (mayoría relativa) o, en su defecto, por el juez. No exige la norma que se trate de medidas urgentes, como preveía el derogado art. 10, pero se puede inferir que la asamblea judicial debe estar reservada para cuestiones de cierta importancia.

Se aclara expresamente que el juez puede dictar medidas cautelares (v.gr., designación de un administrador provisorio, suspensión de una obra nueva, etc.), aunque ello sería así aunque nada dijera la norma.

Los interesados deberán demostrar la omisión de los órganos encargados de convocar a la asamblea, su titularidad superior al 10%, y aunque la norma no lo exija —como tampoco lo hacía el art. 10 de la ley 13.512— deberán acreditar la urgencia o gravedad

de las cuestiones a decidir, ya que no ha variado el carácter de remedio de excepción de la asamblea judicial.

## La asamblea y su nulidad

El derecho de solicitar la nulidad asamblearia Un tema trascendente en materia de propiedad horizontal es el relativo a la nulidad de la asamblea, asunto que carecía de tratamiento en la derogada ley 13.512, otro de los motivos por el cual fue duramente criticada.

La calidad de consorcista brinda un derecho fundamental, el de impugnar parcial o totalmente el acto asambleario, y aunque no figurara en la letra de la ley anterior por supuesto tenía existencia, resultando en aquel momento aplicable la normativa que el Código Civil estipulaba respecto del instituto de la nulidad de los actos jurídicos. La asamblea como todo acto jurídico persigue producir efectos jurídicos entre los diversos actores del sistema de dominio horizontal: propietarios, ocupantes, empleados, representantes, etcétera. Como tal, requiere el cumplimiento de una serie de requisitos de forma y fondo, desde su origen o inicio hasta su finalización.

Así la asamblea producirá una decisión válida que significa, lisa y llanamente, la voluntad consorcial como obligatoria a todos sus miembros, hayan votado en un sentido u otro, en tanto y en cuanto se haya respetado el sistema de mayorías en ese caso en particular. Ahora bien, la asamblea es un proceso que aparece como un verdadero conjunto de fases dirigidas a obtener una resolución o toma de decisión. Y para la validez y firmeza de las decisiones emanadas de este órgano, en cada una de esas etapas deben haberse respetado todas las prescripciones o requerimientos legales y reglamentarios puesto que, ante la existencia de algún tipo de defecto o vicio durante el transcurso de ese proceso de asamblea, pueden peligrar los efectos ordinarios asamblearios bajo el instituto de la nulidad. Por cuanto recordamos que la nulidad emerge como la ineficacia

del acto de asamblea ante la carencia de los condicionamientos necesarios para su validez, o en otras palabras, ante la existencia de vicios o defectos, tan

## Fases de la asamblea

En cuanto a las fases de todo el estadio de la asamblea, podemos encontrar varias netamente demarcadas: 1.- Fase de convocatoria. 2.- Fase de constitución formal del acto. 3.- Fase de deliberación. 4.- Fase de votación o resolución. 5.- Fase de documentación de la deliberación y resolución de los puntos tratados. En principio, debemos decir que esos vicios o defectos podrán hallarse en todas o en algunas de estas fases o etapas por lo que, según el caso particular, pueden eventualmente determinar la nulidad parcial o total de la reunión de propietarios. Por supuesto, ante ciertos vicios que se originen en la propia base del acto, por ejemplo, en la faz de la convocatoria (o constitutiva), la nulidad futura destruirá toda la estructura de esa asamblea. Por el contrario, podrá suceder que acreditado el defecto en determinado punto del orden del día, ocurra la nulidad referente a dicho asunto, quedando protegida la validez del resto del acto general de la asamblea en cuestión. A raíz de lo expuesto, vale decir que los casos de vicios o defectos pueden resultar tan numerosos como las diversas cuestiones que se dirimen en el seno de cada asamblea, pero los ejemplos más notorios se manifiestan en mayor medida en la etapa de la convocatoria (falta de notificación, defectuosa citación en cuanto al lugar de reunión, horario, no cumplimiento de la antelación reglamentaria, etcétera), en la de votación (tratamiento de asuntos no incluidos en el orden del día, no respeto de quórum, mayorías, etcétera), y en la documentación del acto en el libro de actas de consorcio (inexactitud entre lo redactado y lo deliberado y resuelto, etcétera). Llegado el caso y una vez advertidos los vicios o defectos del acto, para que resulte procedente la impugnación, deben seguirse ciertos principios fundamentales que trataré de abordar. Ante todo, al no estar comprometido el orden público y siendo los temas sometidos a los copropietarios reunidos en asamblea, de interés particular del consorcio, no existe nulidad, sino anulabilidad. Dicho

de otro modo, la sanción judicial de invalidar ese acto debe emerger como el resultado de un pedido expreso de parte interesada. Por ello se impone dirimir la cuestión de quién o quiénes se hallan habilitados para petitionar por ese decreto judicial de nulidad del acto.

## Quienes se encuentran legitimados para pedir la nulidad de una asamblea

**El titular de dominio de unidades funcionales:** No obstante algunos casos particulares, sin lugar a dudas uno de los derechos fundamentales en propiedad horizontal que posee cada copropietario es el de petitionar la nulidad de un acto de asamblea, sea en modo parcial o total.

Naturalmente, el principal interesado en que el sistema de gobierno privado funcione en legal forma es el consorcista, puesto que ello redundará en el beneficio del ente a nivel colectivo.

Aquí lo importante es discriminar si ese propietario interesado participó o no de la asamblea porque las consecuencias de su presencia o ausencia determinarán seguramente el resultado de la acción judicial de nulidad que entable.

**Propietario ausente:** Si el titular dominial no resultó notificado de la asamblea, en principio, podrá pedir de nulidad al cercenársele el derecho de participar y votar en el acto en cuestión, lo que es opuesto al hecho de no haber concurrido siendo debidamente convocado. En este caso, podrá potencialmente plantear nulidades antes vicios ocurridos respecto del resto de las etapas.

**Propietario presente:** Como hemos dicho, los casos pueden resultar numerosos, debiendo tenerse en consideración, por ejemplo, que si el vicio se refiere a la cuestión formal de falta de citación, pero el impugnante tuvo conocimiento del acto y participó, allí el vicio estaría purgado. El fundamento principal de toda convocatoria es poner en



conocimiento efectivo del particular la asamblea futura, y ante su concurrencia, el hecho de la falta de comunicación formal no podrá ser esgrimido puesto que se ha logrado el fin: que los consorcistas participen del acto. El interesado no debe haber votado a favor de la decisión que impugna (salvo vicio de la voluntad, claro está), exigiendo quede constancia de su oposición en el libro de actas y en su caso, posteriormente, intimar por vía postal (carta documento) a que se subsane el vicio bajo apercibimiento del planteo de nulidad judicial.

**El caso de propietario presente que se abstiene de votar:** Algo debe decirse respecto del propietario que participa de la asamblea pero se abstiene de ejercer el voto (caso que asimilamos a quien no votó por otros motivos como por ejemplo, retirarse previo a la finalización de la reunión). Respetada doctrina sostiene que debe tener legitimación activa para pedir la nulidad aquel copropietario que se abstuvo de votar respecto del tema que según su criterio lleva ínsito un vicio o defecto. Personalmente considero que los comparecientes al acto de asamblea deben ejercer sus derechos derivados de la condición de consorcista ya que el funcionamiento de ese cuerpo legislativo privado debe propender a su dinamismo, no obstante lo cual, en definitiva, si quien se abstuvo de votar acciona en sede judicial, será el juez de la causa quien determinará si le asiste legitimación para presentarse en juicio en calidad de actor. Pero como regla, aquel que se presente al acto deberá impugnar concretamente en ese momento el asunto que considera viciado.

**El representante legal del consorcio:** En su mayoría, los autores y los fallos jurisprudenciales desautorizan al administrador a ejercer el planteo de nulidad de las decisiones tomadas por los propietarios reunidos en asamblea. Quizá el fundamento más potente en ese sentido estriba en que es representante mandatario del consorcio que regula o legisla la materia común por medio de su órgano natural que es la asamblea de propietarios. Así luce contradictoria la posibilidad de que el administrador como representante del consorcio demande por acción de nulidad a su propio

mandante. No se discute que la regla general de legitimación activa de nulidad de asamblea recae sobre los titulares de las unidades funcionales pero pueden darse, en el terreno de los hechos, ciertos casos que por vía excepcional admitan la actividad jurisdiccional promovida por el administrador del consorcio. Sea que ese representante participe o no del acto de asamblea en cuestión, no se presta a discusión que el administrador tiene, quizá como obligación principal, el cumplimiento de la normativa legal particular y general relativa a ese grupo o comunidad restringida que conforma el sujeto de derecho consorcio. ¿Qué ocurriría si los consorcistas por mayoría aprueban una decisión ostensiblemente ilegal en asamblea? ¿El administrador como ejecutor de las resoluciones asamblearias está obligado a su cumplimiento? Entiendo que ese administrador no está constreñido a poner en curso de ejecución decisiones privadas de corte ilegal. Por supuesto que podría presentar su renuncia al cargo, pero tampoco pesa sobre él esa opción como si de una obligación se tratara, máxime porque ha tenido una proyección razonable del ejercicio de su actividad en ese consorcio por el lapso acordado sea en el reglamento o por decisión de los copropietarios. Considero que ante un caso especial, que resulte de una decisión de asamblea ilegal o contraria al reglamento o a los intereses del ente, podría el administrador efectuar el planteo de impugnación privado y eventualmente el judicial, debiendo exponer y acreditar los extremos especiales del objeto particular. Independientemente del inconveniente en cuanto a la legitimación activa, llegado el caso en que el administrador considere que debe realizar o emprender el camino de la impugnación-nulidad de determinada decisión de la asamblea, aparecen inmediatamente problemas de estricto orden práctico. Pensemos en una asamblea que sesiona sin presencia del administrador y que una vez finalizada, y devuelto el libro de actas a su depositario, advierte que se ha tomado una decisión de importancia pero soslayando en modo patente la ley o el reglamento. El primer obstáculo será la remisión vía carta documento de la impugnación del acto, es decir debe informar que aquella decisión se encuentra severamente viciada pero, ¿a quien le dirige la pieza postal? Está claro que no lo hará a él mismo que reviste la calidad de representante legal del consorcio. En el escenario formal la carta será dirigida

al consorcio de propietarios al domicilio asiento del edificio propiamente dicho, pero esto es solo el primer escollo. Resulta obvio que, posteriormente, alguien deberá contestar la acción de demanda de nulidad y no podrá hacerlo ese administrador por un notorio conflicto de intereses. Ante una situación donde el administrador pretenda demandar la nulidad de asamblea, el paso ineludible debiera ser que convoque a una asamblea (extraordinaria) para que, una vez brindada la información del caso, eventualmente los copropietarios designen mediante votación un representante al solo efecto de actuar en el procedimiento de nulidad. Va de suyo que si, explicado el asunto, se decide por mayoría no ejecutar aquella decisión viciada, la impugnación del administrador habrá resultado positiva eludiendo de ese modo la instancia judicial de nulidad. De todos modos y llegado el caso a los tribunales, deberá ser el juez interviniente el encargado de resolver en cuanto a la legitimación activa.

**El consejo de propietarios:** Este órgano eminentemente de contralor de la administración no tuvo recepción en la ley derogada 13.512, habiendo sido la fuerza de la costumbre quien le permitió su creación por vía reglamentaria o por resolución de asamblea. Y si bien en el sistema codificado actual ha adquirido carta de ciudadanía legal, claramente con atribuciones más delineadas, sigue tratándose de un órgano facultativo, ya que el art. 2064 CCCN expone que “La asamblea puede designar un consejo integrado por propietarios...” De todos modos, a nivel práctico pierde importancia la cuestión de si este consejo puede peticionar la nulidad de una decisión de la asamblea, porque sus propios integrantes, actuando en protección de sus intereses individuales, tienen el derecho de todo copropietario a impulsar la actividad jurisdiccional. Si vamos al punto estricto de que sea este órgano el que se encuentre legitimado en forma activa para el planteo judicial, consideramos que, en el mejor de los casos, sus posibilidades se hallan aún más reducidas que las del administrador. Haciendo un esfuerzo y considerando en un caso de excepción que el consejo ante la vacancia de la administración haya convocado a asamblea, tal como prescribe la norma indicada, y de ese acto derive el vicio o defecto, y si antes concluimos que el administrador puede pedir la nulidad en alguna circunstancia, entonces debería sostener que ese consejo,

ejerciendo específicamente esa función administrativa, podría esgrimir el planteo judicial. No obstante lo cual, siendo que se trata el consejo de un cuerpo que no representa al ente, que tiene funciones limitadas y que no tiene personería jurídica independiente, como cuestión ordinaria o normal debemos decir que no podría (al menos como regla) actuar en juicio en ninguno de los extremos de la legitimación, activa ni pasiva. Aunque reitero, sus miembros podrán en calidad de titulares de dominio (porque ello es condición para su integración) accionar peticionando la nulidad del acto jurídico de asamblea viciado o defectuoso.

**Terceros:** ¿Puede un empleado del consorcio o un proveedor solicitar la nulidad de una decisión de una asamblea que lo afecta en la órbita de sus derechos? ¿Y el locatario de una unidad funcional o quien revista otra calidad en la ocupación? Comparto plenamente el criterio de aquellos que entienden que salvo los propietarios, y en algún caso muy excepcional el administrador, nadie más se encuentra habilitado para el planteo en sede judicial de una acción de nulidad de la asamblea del consorcio. Por supuesto que si mediante una asamblea se toma una decisión que afecte intereses de terceros ajenos a los integrantes del ente consorcial, los que se consideren perjudicados podrán ejercer los derechos que entienden les asisten. Y el objeto podrá incoarse por ante el fuero que corresponda, laboral, civil, comercial, etcétera, pero ello no implica en modo alguno pretender anular una decisión del órgano dotado de las atribuciones de regulación interna de ese consorcio. A modo de ejemplo, el inquilino que ocupa una determinada unidad funcional no se encuentra ligado por una relación de derechos reales con el consorcio sino que su vínculo participa de un ligamen de derecho personal con el titular de dominio de la propiedad que se encuentra locando. Y llegado el caso de tener que accionar, contra el dueño y/o contra el consorcio, lo hará por un perjuicio concreto sin tener injerencia alguna en las decisiones de la asamblea de los propietarios de ese edificio.

## La impugnación como paso previo a la acción judicial de nulidad

He dicho anteriormente que la condición de consorcista otorga un derecho fundamental que es el de impugnar o peticionar la nulidad del acto de asamblea en todas sus partes o bien en modo parcial. El motivo está dado en el acontecimiento de alguna irregularidad de tal trascendencia que afecte el normal y legal desenvolvimiento del acto de asamblea. La asamblea como acto jurídico debe cumplimentar requisitos de forma y fondo para que sus decisiones resulten válidas y obligatorias para todos los miembros de un consorcio determinado. Así, si un copropietario advierte que dicha asamblea padece defectos de envergadura en alguna de sus fases, se hallará legitimado para promover una acción judicial de nulidad del acto jurídico, pretendiendo en definitiva, que el juez de la causa deje sin efecto dicho acto, en todo o en parte, según el caso. Es importante adelantar que el magistrado no dictará una resolución en reemplazo de aquella pasible de nulidad, sino que simplemente se limitará a decretar la anulación de la decisión pasada en forma privada. Por mi parte, pienso que lo que debe intentarse, en la medida de lo posible, es evitar la judicialización de los asuntos privados atinentes al consorcio y sus componentes. Y en el caso de cuestiones pasibles de nulidad, precisamente en la búsqueda de resolver toda controversia en el orden privado consorcial, debe posibilitarse el saneamiento de los defectos correspondientes, dentro del marco o escenario de actuación del consorcio por medio de su asamblea. Así ante la denuncia de un vicio asambleario, la primer línea de defensa debe ser el propio consorcio y no el juez en la futura acción judicial de nulidad. Supongamos que se procede a deliberar y resolver un asunto correctamente convocado, pero sin respeto a la mayoría de votos para ese punto en particular, y ello es advertido por un copropietario. En ese caso, aplicable a cualquier otro en el que se vislumbre un defecto en el funcionamiento del órgano legislativo, lo que Y si efectuada la impugnación, no logra conmover el criterio del resto, podrá el interesado continuar el proceso hacia la

jurisdicción. La impugnación privada es una verdadera antesala de la acción de nulidad del acto jurídico de la asamblea del consorcio. Por ello es que puede darse el caso de impugnación sin nulidad posterior, pero si existe el planteo nulitivo debe, previa e inexorablemente haberse procedido la impugnación pertinente. En cuanto a la forma de realizar la impugnación privada, la misma dependerá del tipo de vicio o defecto en particular, siendo primordial hacerlo de modo tal de contar con un elemento probatorio fehaciente para eventualmente acreditar, ya en sede judicial, que se puso en conocimiento la irregularidad al efecto de su saneamiento, siendo su resultado negativo. Tanto se trate de un vicio en la convocatoria o en fases o etapas posteriores, deberá el impugnante, más allá de dejar constancia en el libro de actas si es que concurrió a la asamblea, remitir la impugnación fundamentada por vía de carta documento dirigida al consorcio de propietarios, que veremos revestirá el carácter de legitimado pasivo en la acción de nulidad. Entiendo que asimismo, debe enviarse la impugnación al administrador para que como representante legal tome conocimiento y arbitre los medios necesarios para corregir la falencia en cuestión, básicamente convocar una nueva asamblea al efecto. Así las cosas, si no se procediera a remover el vicio o defecto, el impugnante podrá promover la acción judicial que, producto de la regulación codificada, se encontrará con serias limitaciones para su andamiaje. Hemos visto que durante la vigencia del régimen anterior, la materia de nulidad de asamblea del consorcio no tenía expresión normativa particular, siendo aquella una de las innovaciones del Código Civil y Comercial unificado.

### **Legitimación pasiva**

Aquel propietario que hubiere previamente impugnado determinada decisión de la asamblea y no obtenga respuesta adecuada, en el sentido de tratarse nuevamente la cuestión y saneando el defecto del caso, tendrá allanado el camino para el planteo de una formal acción de nulidad de la asamblea cuestionada. El demandado, accionado o

sujeto pasivo de dicho proceso judicial de nulidad será el consorcio de propietarios. El eventual responsable resultará ser el ente consorcial y no los copropietarios a título individual, trayendo aquello expuesto al inicio en cuanto a que la resolución asamblearia es ni más ni menos que la expresión de la voluntad consorcial. Y la toma de decisión no vinculará solamente a aquellos titulares o representantes en mayoría que votaran a favor en un sentido determinado, sino que aglutina también a la minoría disidente y ausentes al acto. Por supuesto que será el administrador, como representante legal del consorcio, quien contestará la acción interpuesta por el actor impugnante, mediante apoderado judicial o con patrocinio letrado. Es importante mencionar que la acción de nulidad no se encuentra exenta del trámite de mediación con carácter previo al proceso así como también cierta complejización práctica ante un nuevo deber legal concreto del administrador de poner en efectivo conocimiento de los vecinos de todo reclamo, denuncia, etcétera, que pudiere afectar al ente. Así en parte pertinente el art. 2067 CCCN dice que “El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios. En especial, debe: (...) k) notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio...”. De este modo, pareciera que en este como en otro tipo de reclamos hacia el consorcio, el administrador ha perdido en parte cierta independencia de gestión administrativa porque resulta evidente que la puesta en conocimiento de todos los consortes, con un plazo realmente exiguo, implica una toma de decisión al respecto, aunque la norma no lo diga. Y salvo ante un plazo tan inmediato que no admita reunión previa, hasta la elección del letrado interviniente podría sujetarse a resolución de asamblea. Habrá que estar ante cada caso en particular, tanto respecto del tipo de proceso que se trate, la situación procesal del ente consorcial, la cantidad de unidades componentes del edificio, etcétera, a fin de revisar el comportamiento del administrador, pero me animo a decir que en función de los propios plazos procesales y a fin de brindar una respuesta judicial oportuna, meditada y fundada, seguramente el administrador como representante legal deberá contestar la demanda para que luego el

consorcio, en asamblea, ratifique dicha gestión o bien decida proceder a realizar los cambios que estime pertinentes, dirigidos más que nada al profesional que ejerza la defensa, sea apoderado o patrocinante.

## **Prescripción y caducidad de la acción de impugnación en sede judicial**

Se advierten significativos cambios en cuanto al instituto de la prescripción y los tiempos para incoar efectivamente la acción en sede judicial. En primer lugar, no se considera el plazo generico de cinco años del art. 2560 del CCCN, sino que resulta de aplicación el art. 2562 del CCCN que comienza estableciendo: "Prescriben a los dos años: a) el pedido de declaración de nulidad relativa y de revisión de actos jurídicos..." Asimismo, en cuanto al cómputo de este plazo de prescripción dice el art. 2563 del CCCN en parte pertinente que "En la acción de declaración de nulidad relativa, de revisión y de inoponibilidad de actos jurídicos, el plazo se cuenta: ...g) en la revisión de actos jurídicos, desde que se conoció o pudo conocer la causa de revisión." Sobre el particular, no puede dejar de prestarse singular atención al juego de la prescripción con la caducidad puesto que el cambio respecto del sistema normativo anterior es profundo, más allá del recorte temporal en cuanto al antiguo período decenal. Cuando el art. 2060 del CCCN al final estipula que desde el asamblea hay solamente 30 días para esgrimir el derecho a promover la acción judicial de nulidad, está marcando el plazo de caducidad que implica sin más, la obligación de todo interesado en atacar una decisión asamblearia que debe manifestar con claridad y en modo concreto su oposición al acto jurídico, impugnándolo cabalmente (mediante carta documento, acta notarial, etcétera). Con esa manifestación demostrable, recién allí comenzará a correr el plazo de prescripción. Como vemos, el tiempo es un factor fundamental en el ámbito del derecho e incide sobre todas las relaciones jurídicas, y la asamblea en propiedad horizontal no es una excepción a la regla. Por un principio de certeza que precisa imperiosamente el



derecho, el desplazamiento del tiempo más allá del límite que impone nuestro ordenamiento jurídico, sin que el sujeto interesado motorice la jurisdicción indica para la ley su total desinterés; y esa conducta omisiva no tiene forma de ser saneada posteriormente por ningún tipo de mecanismo relacionado al acto jurídico anterior que podría haber sido atacado de nulidad. Hay distintos tipos de plazos, aunque los más conocidos son los de prescripción y caducidad, siendo más virulento este último por la cercanía temporal en la caída del derecho. Con la reforma de la codificación vino a establecerse un régimen normativo expreso que unificando los datos característicos de la caducidad lo encontramos en los artículos 2566 a 2572. Sin perjuicio de ello, transcribo a continuación los elementos salientes de ambos institutos, que Gabás desarrolla con total precisión en una obra de lectura fundamental en la materia. “Entre la prescripción y la caducidad existen las siguientes diferencias: a) La caducidad extingue el derecho, mientras que la prescripción no, pues el mismo subsiste como obligación natural; b) La prescripción afecta toda clase de derechos pues es una institución general, de modo que para que ella no funcione se necesita una norma expresa en tal sentido, en tanto que la caducidad, por no ser general, sólo afecta ciertos derechos, que nacen con vida limitada en el tiempo; c) La prescripción puede verse suspendida o interrumpida en su curso, no así la caducidad; d) La prescripción solo procede de la ley, mientras que la caducidad puede provenir de la convención de los particulares; e) Los plazos de prescripción son habitualmente prolongados mientras que los de caducidad son comúnmente muy reducidos, y, además, la caducidad puede ser pronunciada de oficio mientras que la prescripción sólo procede a pedido de parte...” (Gabas, Nulidad de la asamblea del consorcio, Hammurabli, 2003, pág. 130).