

Consortio De Copropietarios Nulidad De Decision Asamblearia Falta De Quorum Tratamiento De Cuestiones Esenciales

JURISPRUDENCIA

Consortio de copropietarios. Nulidad de decisión asamblearia. Falta

de quórum. Tratamiento de cuestiones esenciales Se confirma el fallo que declaró la nulidad absoluta de la asamblea de consorcio atacada, pues se decidió una cuestión que implicó la alteración de un derecho fundamental de los copropietarios, modificándose por esa vía una cláusula del estatuto sin contar con el quórum y las mayorías exigibles para deliberar y resolver sobre un aspecto que supuso un cambio inadmisibles de la carta orgánica del consorcio, con la vulneración de derechos adquiridos.

En la ciudad de Mar del Plata, a los 15 días de mayo de 2018, habiéndose practicado oportunamente en esta Sala Primera de la Cámara de Apelación Civil y Comercial el sorteo prescripto por el artículo 263 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia, del cual resultó el siguiente orden de votación: 1º) Dr. Ramiro Rosales Cuelloy 2º) Dr. Alfredo Eduardo Méndez, se reúnen los Señores Magistrados en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia única en los autos: "LOUSTAU EDUARDO HECTOR Y OTRO/A C/ CONSORCIO DE COPROPIETARIOS EDIFICIO LA FRAGATA S/NULIDAD ACTO JURIDICO" y "PEREDA CARLOS IGNACIO Y OTRO C/ CONSORCIO DE COPROPIETARIOS LA FRAGATA S/ NULIDAD ACTO JURÍDICO". Instruidos los miembros del Tribunal, surgen de autos los siguientes ANTECEDENTES: A fs. 479/91 el Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil y Comercial N° 2 dictó sentencia única haciendo lugar a la demanda interpuesta por Carlos Raúl Pereda y Elida Pereda contra el Consorcio de Propietarios Edificio ?La Fragata? en los autos que tramitan ante esta instancia bajo el número 155.744, y admitiendo asimismo la demanda entablada por Eduardo Héctor Lousteau y Ana María Gianelli contra el Consorcio precitado en los autos identificados bajo el número 164.449; en ambos casos con imposición de costas al vencido. En consecuencia, el magistrado declaró la nulidad de la Asamblea Extraordinaria del Consorcio de Propietarios celebrada en fecha 18/07/2011. La sentencia viene a conocimiento de la Alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la demandada a fs. 492, concedido a fs. 501 y fundado a fs. 504/11. Corrido el traslado de ley, a fs. 523/5 obra la respuesta de la actora en estas actuaciones, desistiendo la accionante de autos n° 164.449 de hacer lo propio (v. fs. 528). En base a ello, los Señores Jueces resolvieron plantear y votar las siguientes CUESTIONES: 1ª) ¿Es justa la sentencia dictada a fs. 479/91? 2ª) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO DIJO: I. Análisis de los agravios. La demandada objeta lo decidido alegando distintos motivos de queja.

I.1. En primer lugar invoca como agravio la supuesta incongruencia entre lo manifestado por el Juez en sentencia y la admisión del planteo de nulidad. Cita parcialmente el párrafo de fs. 484vta. in fine/485 del fallo y desbroza las posibilidades allí consignadas que dan pie al planteo de nulidad de asamblea. Define los conceptos de ?convocatoria?, ?orden del día? y ?quorum? y señala que los vicios susceptibles de acarrear la nulidad asamblearia pueden referirse a la faz constitutiva, la deliberativa o a la faz resolutoria de la asamblea. Apunta que, en el caso, se cumplieron los presupuestos para tener por válido el acto, pues la convocatoria se realizó de acuerdo al reglamento, cumpliéndose en debida forma con la citación según los plazos al efecto e indicándose en el orden del día los puntos a tratar. Asimismo entiende que la asamblea tuvo lugar ?con las mayorías y quorum necesario...?, y considera que ?esto ha sido ratificado por V.S. en la sentencia dictada.? (fs. 506vta., 1er párrafo). Señala que, pese a ello, el a quo declaró la nulidad. Solicita se revoque la sentencia. I.2. En segundo término se agravia de la interpretación del magistrado con relación a la oportunidad en que se instara la nulidad. En un principio acompaña el razonamiento del sentenciante, objetando luego su calificación de ?razonable? del plazo de seis meses que la actora demoró en plantear la nulidad (fs. 506vta. in fine). Cuestiona esa conclusión y menciona la hipotética incongruencia entre lo explicado por el Juez respecto de los agilidad que exige la dinámica de la vida consorcial y su adjetivación del plazo. Afirma que la doctrina se ha inclinado por acotarlo y transcribe lo dispuesto en el artículo 2060 del Código Civil y Comercial, postulando un escenario contrafáctico de presentación de demanda con posterioridad a la entrada en vigencia de aquél régimen legal para extraer la conclusión a la que se arribaría en tal supuesto. Apunta que, en el caso del Sr. Lousteau -cuya pretensión se acumulara a la impulsada por Pereda para su resolución conjunta-, la demora fue aún mayor, habiendo transcurrido más de dos años entre la asamblea y su impugnación judicial conforme surge de la cédula de traslado de la demanda. Sostiene que Juez no se expidió sobre el punto, aludiendo únicamente al plazo de seis meses que tardó el Sr. Pereda en deducir la nulidad y resolviendo ambas pretensiones con apoyo en idénticos fundamentos. Insiste en su postura y considera que, sea dentro de los seis meses o de los dos años de celebrado el acto, el plazo para solicitar su nulidad aparece como irrazonable, con la consecuente extemporaneidad del planteo efectuado. I.3. En tercer término cuestiona lo sostenido por el Juez al haber interpretado que lo resuelto en la asamblea implicó una modificación del Reglamento de Copropiedad. Niega dicha

circunstancia y aduce que lo único que se decidió en aquella oportunidad fue aplicar para la liquidación de expensas el artículo segundo del Reglamento, en lugar del artículo noveno como se venía haciendo hasta entonces. Entiende que ello no supuso una alteración del Estatuto y estima que el magistrado ignoró los antecedentes del tema. Reseña lo acontecido con anterioridad en torno a la aplicación de uno u otro artículo del Reglamento; cuestión que diera pie a la citación a asamblea para dilucidar el punto, sin la concurrencia de los actores. Explica que la confusión en cuanto al artículo aplicable y la liquidación de expensas según lo dispuesto en una u otra disposición emerge del dictamen pericial de fs. 444/7, como también de la pericia rendida a fs. 280/2 en el expediente N° 164.449. Asimismo, ese extremo surge de lo declarado por los testigos en sendas causas, y de la confesional del Sr. Pereda al reconocer que abonó las expensas durante el periodo en el que se aplicaba el artículo segundo. Por otra parte menciona que el Sr. Lousteau no compareció a la audiencia confesional, por lo que a fs. 329 de la causa que lo tiene como actor se aplicó el apercibimiento correspondiente, con la admisión ficta de las posiciones que el impugnante se encarga de reproducir (v. fs. 509). Culmina afirmando que no se ponderó debidamente la prueba antedicha e insiste en que el artículo aplicable resultaba un asunto discutible como lo demuestra el criterio asumido por los Administradores en diferentes momentos de la vida del Consorcio. Reitera argumentos, cita jurisprudencia, menciona que la actora no ha identificado en qué consistió la modificación del Reglamento y solicita se revoque la sentencia.

1.4. Finalmente la quejosa se agravia de la equiparación por el Juez de la situación jurídica de ambos procesos que fueran decididos mediante sentencia única. Repite lo manifestado con relación al plazo y aclara que ¿si bien la nulidad declarada en uno de los procesos alcanza al otro, el tema de las costas afecta a esta parte, causándole un gravamen irreparable...? (fs. 510vta., 2do párrafo). Insiste en que los dos años transcurridos entre la fecha de asamblea y su impugnación por el Sr. Lousteau tornan extemporáneo su pedido de nulidad. Transcribe en parte la sentencia dictada para refutar lo allí plasmado y enfatiza que, en el caso del Sr. Lousteau, con posterioridad al acto se celebraron nuevas asambleas, sosteniendo sobre esa base que dedujo su pretensión en forma tardía. Solicita se rechace la demanda, con costas.

II. Ingresando en el estudio de los agravios anticipo que el recurso no ha de prosperar.

II.1. Con relación al primer motivo de queja entiendo que lo argumentado obedece a una lectura sesgada del fallo. Ciñéndome a lo consignado a fs. 505vta., pto. a) del memorial observo que el cuestionamiento gira en torno a los supuestos en que cabe plantear la nulidad de asamblea por incumplimiento de alguno de los recaudos mencionados a fs. 484vta.in fine/485, primer párrafo de la resolución objetada. En forma liminar advierto que el párrafo en el que el apelante centra su ataque no pertenece estrictamente al a quo sino que constituye una paráfrasis de lo explicado al respecto por la doctrinaria Mariani de Vidal, citada por el Juez en su alocución (v. fs. 485). Al margen de esa circunstancia advierto que la apelante postula una aparente incongruencia entre aquellas hipótesis teóricas que rememora y el invocado cumplimiento en autos de los presupuestos necesarios para la validez de la asamblea. Sin embargo, en su análisis incurre en omisiones que atentan contra su pretensión. Ello por cuanto, por un lado, recorta los supuestos de nulidad contenidos en el párrafo que se encarga de transcribir. Y, por otra parte, apunta a dos presupuestos que el Juez tuvo por cumplidos -de modo que al respecto no media contradicción alguna-, acometiendo de modo genérico e impreciso contra un tercero -el quorum- que configura la columna vertebral de lo decidido, pero sin desplegar sobre el mismo un embate idóneo. En efecto, de la lectura de la impugnación se desprende que lo alzado desde el primer párrafo hasta el noveno del primer agravio no consiste en un ataque de la sentencia sino en una transcripción parcial de la misma, seguida de definiciones abstractas de lo que ha de entenderse por ¿convocatoria?, ¿orden del día? y ¿quorum? (v. fs. 505vta., pto. a)/ fs. 506). Luego de recordar esos conceptos y subrayar la presunción de legitimidad de todo acto asambleario, la recurrente efectúa un salto lógico para afirmar -sin explicación concreta del desacierto que atribuye al Juez- que en el caso ¿todos los presupuestos fueron cumplidos perfectamente.? (fs. 506, in fine). En esa tesitura alega que ¿la convocatoria se realizó conforme establece el reglamento, cumpliéndose con el medio de citación y los plazos requeridos para ello?, y agrega que se indicó el orden del día a tratar. Considero que lo antedicho no constituye una crítica razonada de la sentencia; máxime cuando ésta se funda sobre un sólido cimiento que parte de un examen minucioso de los elementos del acto asambleario, obviando el impugnante acometer contra los pilares de la decisión adoptada. Para atacar apropiadamente lo resuelto no bastaba con sostener que se cumplieron los recaudos de validez del acto sino que era ineludible señalar con exactitud el error cometido por el a quo al estudiar esos mismos elementos, precisando en qué residió su equivocación y cómo esa falta nubló su razonamiento arribando por esa vía a una solución incorrecta. Esa tarea se encuentra aquí ausente, sin que las definiciones esbozadas y el modo asertivo utilizado en la argumentación sean suficientes para tener por fundado el agravio. Al respecto memoro que, conforme criterio de esta Alzada, lo establecido por el art. 260 del C.P.C.C. impone al apelante la carga de efectuar una crítica concreta y razonada de la resolución puesta en crisis; carga que no se cumple con la mera enumeración de agravios, la disconformidad con lo resuelto en la instancia anterior o la reiteración de lo expuesto al juez de grado en la medida en que no resultan suficientemente explícitos como para demostrar los yerros de la sentencia o el auto cuestionado (esta Sala, causa 117856 en fecha 13/06/2002, reg. N° 165-2 S; Sala II, causa 115336 en fecha 27/02/2001, reg. N° 78-1 I). Así, la crítica confusa, la sola enunciación de agravios, la discrepancia con lo decidido en la instancia anterior o la

repetición de lo ya expuesto al juez de grado, no alcanzan para considerar cumplida la manda del artículo 260 del Código Procesal (Sala II, causa 115336 en fecha 27/02/2001, reg. N° 78-1 I). Y se incumple con esa obligación -y, en consecuencia, el recurso debe declararse desierto- cuando se omite criticar con el debido rigor y precisión los argumentos en que el magistrado apotocó lo resuelto, ya que ello importa dejar firme el fundamento del decisorio (esta Sala, c. 115354, 05/12/2000, reg. N° 499-00 S). En el caso la apelante no ha cumplido con la carga que le era inherente pues el agravio inicial -sustentado en definiciones teóricas sobre los presupuestos del acto asambleario y en afirmaciones dogmáticas respecto de su cumplimiento-, no configura un cuestionamiento eficaz de la sentencia, traduciendo un mero disenso con la solución impuesta. Dicho desacuerdo de carácter subjetivo es incapaz de elevarse a la categoría de "agravio" en la medida en que no rebate el eje de lo resuelto (argto. y doct. art. 260 del C.P.C.C.). A lo dicho se suma que, en lo que atañe a la convocatoria, medio de citación, plazo para hacerlo y orden del día, el magistrado estimó que tales presupuestos no presentaban vicio, sin apuntalar por tanto la nulidad decretada en un eventual incumplimiento o deficiente conformación de los mismos. En consecuencia, el ataque intentado sobre esa base orbita en el vacío, sin hacer pie en la sentencia. En rigor el fallo se vertebra a partir de lo observado por el Juez sobre la entidad del vicio, falta de quorum y mayoría para decidir en asamblea -punto materia de controversia-, adoptándose en ese ámbito irregular una resolución que implicó una modificación del Reglamento sin la presencia y el voto favorable exigibles (v. fs. 487vta., pto. VI y ssgtes). Tal cuestión central fue desoída por el impugnante, consistiendo su embate en este aspecto en sostener que la asamblea "se realizó con las mayorías y quorum necesarios para ser totalmente válida", y que "esto ha sido ratificado en la sentencia dictada" (fs. 506vta.). En contrario de lo aseverado, el magistrado no tuvo por cumplidos esos recaudos, apotocando su decisión anulatoria precisamente en la vulneración de lo estatuido con relación a dichos presupuestos según lo explicado en el apartado VI de su resolución. En definitiva, la demandada ha prescindido de realizar un estudio pormenorizado de los motivos desarrollados por el a quo, circunscribiendo su impugnación a una afirmación vacua, incapaz de sustentarse a sí misma. Por tanto, en lo que hace al primer agravio su recurso se encuentra desierto (argto. y doct. art. 260 del C.P.C.C.).

II.2. El segundo agravio no corre mejor suerte. Memoro que la accionada objeta el plazo en que los actores dedujeron la nulidad, considerado por el a quo como "razonable". En ese cauce aduce una supuesta incoherencia entre lo dicho por el Juez respecto de la celeridad que exigen las decisiones en la esfera consorcial, y la predicada "razonabilidad" del tiempo que medió entre la asamblea y su impugnación. Refiere que en doctrina se ha señalado la necesidad de abreviar el plazo y enarbola lo previsto en artículo 2060 del C.C.C., esgrimiendo que si la acción se hubiera promovido con posterioridad a su entrada en vigencia, habría estado destinada al fracaso. En cuanto a la oportunidad del planteo y la hipotética incongruencia alegada por el accionado respecto de supuestos dichos del Juez, observo que el quejoso se refiere a un pasaje de la sentencia en el que, citando al Dr. Gabas, el a quo aludió a la agilidad y brevedad en los tiempos que imponen las decisiones del Consorcio (v. fs. 485vta.). Sin embargo, la apelante omite aclarar que esa alusión se inserta en un contexto más amplio, con la finalidad de dejar sentada la inaplicabilidad al caso de los plazos de los artículos 4023 y 4030 del Código Civil; ordenamiento que rige la solución de acuerdo a lo dictaminado por el magistrado a fs.482, pto. I., sin merecer cuestionamiento de la demandada. Esa omisión permite al recurrente vincular la apreciación sobre la velocidad de la vida consorcial, y el plazo de impugnación. No obstante advierto que dicho encadenamiento de ideas que aparecen desvinculadas en el fallo conduce a una interpretación que deviene en una falacia argumental. En la consideración del Juez sobre la rapidez de los tiempos del consorcio -que desaconseja asumir como plazo de impugnación lo previsto en los artículos mencionados del Código Civil, de no mediar uno legal o reglamentario-, y su posterior conclusión de que en el sub examen el plazo de impugnación es "razonable", no media contradicción lógica; más aún si se advierte que el magistrado se encargó de explicar que, "ante este panorama -léase: la ausencia de un plazo específico-, corresponde a los jueces determinar si la acción se ha entablado en término o no, basándose, precisamente, en las circunstancias de cada caso, y sobre todo en la entidad del vicio base de la impugnación." (fs. 486. El subrayado es mío). Es esta última circunstancia la que, en mi opinión, constituye el eje de lo decidido en cuanto al plazo de interposición; argumento que -prescindiendo de la coincidencia o disidencia que pueda suscitar-, no fuera debidamente atacado. Al respecto observo que lo alzado con relación al criterio imperante en la doctrina y sentado en el nuevo artículo 2060 no fue ignorado por el Juez, quien se refirió a tales cuestiones (v. fs. 486, 2do párrafo). No obstante, luego de recordar aquella postura receptada en el nuevo Código, el a quo dio las razones por las cuales entendía que esa solución no se aplicaba al caso. Así surge de lo consignado a fs. 486 in fine, al referir que "no obstante tal criterio general -y sin perjuicio de los restantes motivos allí indicados- (...) lo cierto y concreto es que, en tanto la decisión adoptada se vincula a una disposición estatutaria que afecta el derecho de propiedad del titular del derecho real, la cuestión se ubica en el ámbito de la nulidad absoluta, y como tal, inconfirmable (sic, fs. 486 in fine y vta. Subrayado en el original. El agregado en cursiva me pertenece). "De allí -continúa el sentenciante- que, la otra pretensión (acumulada para el dictado de este decisorio), pese a la fecha de interposición, también resulta a mi criterio tempestiva", pues "las razones recién señaladas lo avalan y justifican..." (fs. 486vta., 2do par.). En los párrafos subsiguientes el a quo reafirmó su postura, aclarando que los plazos relativamente breves que

deben primar para deducir un planteo de nulidad de asamblea reconocen como excepción aquellas decisiones asamblearias que afecten el derecho de propiedad individual o prohibiciones expresas de la ley 13.512. En esa misma línea diferenció entre actos nulos y anulables y subrayó que "si lo que se plantea es una nulidad en sentido estricto, no hay ningún plazo de prescripción." (fs. 486vta., 4to párrafo). Emplazado en esa certeza culminó por ratificar que "definitivamente lo decidido en la asamblea extraordinaria de copropietarios ha importado para los accionantes (en ambos procesos) una afectación de su derecho de propiedad en tanto, como veremos luego, se ha modificado una cláusula estatutaria que los afecta patrimonialmente por alterarse -sin su consentimiento- los derechos adquiridos por éstos al incorporarse al sistema consorcial." (fs. 486vta. in fine y 487). De los párrafos antedichos emerge que lo sentenciado en cuanto al plazo reconoce su fundamento en la entidad del vicio ínsito en la asamblea impugnada, al haberse decidido en su seno una cuestión que implicó la alteración de un derecho fundamental de los copropietarios, modificándose por esa vía una cláusula del Estatuto sin contar con el quorum y las mayorías exigibles para deliberar y resolver sobre un aspecto que supuso un cambio inadmisibles de la Carta Orgánica del Consorcio, con la vulneración de derechos adquiridos. Sobre esa plataforma el magistrado consideró -con fundados motivos- que, en razón de la gravedad del defecto y sus consecuencias, el acto era nulo y de nulidad absoluta, imprescriptible e insusceptible de confirmación ulterior; por tanto insalvable, aun mediando asambleas posteriores y con prescindencia de la conducta de las partes (v. fs. 486 y vta.). Este aspecto neurálgico de lo decidido respecto de la oportunidad del planteo no mereció tratamiento del demandado, que obvió abordarlo con la debida seriedad. En efecto, sin perjuicio de que lo interpretado por el a quo sobre la gravedad del defecto y sus consecuencias tornaba innecesario expedirse sobre la razonabilidad del plazo (pues, en última instancia, la entidad del vicio en virtud del cual la acción resulta imprescriptible e insubsanable, borra todo plazo de interposición capaz de oponerse como defensa, siendo indiferente estimarlo como "razonable?"), lo cierto es que al formular su agravio el apelante enarboló cuestiones que el Juez analizó y desplazó fundadamente. Nada dijo sobre aquella calificación del a quo, como tampoco sobre su ponderación del mismo y consiguiente imposibilidad de confirmación de las que derivan la ausencia de plazo. En suma, en este punto el demandado ha soslayado estudiar el argumento esencial de lo impuesto. Aún más, pretende agravarse de la equiparación de las pretensiones de los Sres. Pereda y Lousteau (buscando deslindarlas al sostener que no se valoró la mayor demora del último para deducir su reclamo), pero pasa por alto que -conforme lo precisado por el magistrado a fs. 486vta., 2do párrafo, ya citado- si la pretensión del segundo resulta tempestiva es justamente porque el vicio que aqueja a la asamblea es de tal magnitud que acarrea la indefectible nulidad del acto, sin que medie plazo alegable para objetar la oportunidad del planteo. Y dicho argumento alcanza tanto al Sr. Pereda como al Sr. Lousteau, con la necesidad del apelante de atacarlo para hacer caer lo decidido. Por tales motivos entiendo que en su segundo agravio el accionado no ha logrado rebatir el núcleo de lo sentenciado, arremetiendo contra argumentos secundarios pero sin dar en el centro del razonamiento del Juez. En consecuencia, la queja articulada comparte el destino de la anterior, inclinándome por declararla desierta (art. 260 del C.P.C.C.).

II.3. Me dispongo ahora a examinar el agravio que configura la columna de la apelación intentada. Ello por cuanto, desde mi óptica, lo expuesto previamente reconoce su sostén lógico en lo alegado por el quejoso en este tercer motivo de queja. En lo que constituye el eje de su planteo recursivo la demandada cuestiona un supuesto error conceptual del magistrado, afirmando que lo decidido en el marco de la asamblea impugnada no significó una modificación del Reglamento de Copropiedad sino una interpretación de su contenido, con la sustitución del artículo que hasta entonces se venía aplicando para calcular lo debido por cada unidad por expensas comunes. En esa ocasión se resolvió que, en adelante, dichos gastos debían liquidarse según el porcentual que contempla el artículo segundo, en lugar del consignado en el artículo noveno utilizado hasta ese momento. Memora que tal cambio en la base de liquidación no ha sido ajeno a la vida del Consorcio, dando pie a reclamos de los copropietarios ante la Administración que motivaron la inclusión del tema en el orden del día de la asamblea. Insiste en que los accionantes no concurrieron al acto optando por impugnarlo tiempo después, y puntualiza que con anterioridad y durante un largo periodo las expensas se liquidaron conforme el artículo segundo, como se impusiera finalmente; hecho que surge de la pericia contable rendida en ambas causas, las testimoniales citadas en el memorial y la confesional del Sr. Pereda, sin que el Sr. Lousteau haya asistido a absolver posiciones (v. fs. 508vta. y 509). Pues bien, sin ánimo de extenderme en demasía considero que la posición del Consorcio se sintetiza en la hipotética falta de valoración de aquel conjunto de elementos que -desde su óptica- fueron obviados por el a quo, sin advertir la conducta previamente asumida por los actores al abonar las expensas según el sistema que se impuso mediante asamblea. En ese orden niega lo aseverado por el magistrado en cuanto a la presunta claridad del Estatuto con relación al artículo aplicable e insiste en su argumento de la ausencia de modificación del Reglamento, repitiendo que se trató de una cuestión de interpretación decidida en asamblea constituida en forma válida y con todos los recaudos legales. El ataque esbozado no socava la sentencia, que permanece enhiesta. A riesgo de caer en reiteración, remarco que el argumento del impugnante se apoya en la férrea defensa de la inalterabilidad del Estatuto del Consorcio. Su queja se asienta sobre ese único punto de apoyo hacia el cual convergen las restantes cuestiones, a saber: la prueba reivindicada, los actos propios alzados y los

antecedentes consorciales; aspectos ya reseñados. Sobre esa base articula su teoría de la interpretación del Reglamento mediante lo decidido en Asamblea, en oposición a lo sostenido por el Juez que entendió que, en rigor, lo dispuesto en aquel ámbito supuso la modificación de una cláusula estatutaria con afectación de un derecho adquirido de los consorcistas. El planteo antedicho fue sopesado por el a quo quien, al dictaminar, se refirió a la estrategia del Consorcio. Así, luego de indicar el curso de acción que tendría que haber seguido el Administrador frente a los supuestos reclamos de ciertos consorcistas, el Juez expuso que "el consorcio demandado alega que la decisión adoptada por la Asamblea no ha importado una modificación del Reglamento, sino, simplemente, la adopción de una decisión interpretativa del mismo." (v. fs. 489, 3er párrafo). El examen del Reglamento y de los elementos adunados a la causa me lleva a coincidir con el Juez en su meduloso estudio de la cuestión planteada, anticipando aquí mi decisión de confirmar la nulidad declarada. Concuero con el sentenciante en que, no obstante lo invocado por la demandada como defensa, el reemplazo de un artículo por otro para el cálculo de las expensas debidas por cada uno de los copropietarios constituyó de hecho -al margen del nombre que se utilice para designarlo, o la apariencia que se pretenda conferirle bajo el pretexto de una tarea hermenéutica- una modificación del Estatuto cuyas disposiciones no dejaban espacio para hesitaciones interpretativas. Ello por cuanto, de acuerdo a lo consignado en los artículos segundo y noveno es incuestionable que, a los fines de la liquidación de las expensas comunes, el artículo aplicable era el citado en último término, transcripto por el Juez a fs. 483 in fine y que expresamente reza: "Cargas y Contribuciones para atender a los servicios comunes: Todos los propietarios están obligados a contribuir a los gastos necesarios para el buen mantenimiento y conservación de las cosas y servicios comunes, como así a los que corresponda por otras expensas que se puntualizan en este artículo, tomando como índice los porcentuales de administración vigente en el edificio con anterioridad a la fecha de la presente escritura y que fueran oportunamente establecidos por los adquirentes con posesión de las distintas unidades en asamblea celebrada al efecto, de acuerdo con el siguiente detalle: Unidad UNO: Cero, cuatrocientos por ciento.- Unidad DOS: Cero, quinientos por ciento.- Unidad TRES: Cero, cuatrocientos por ciento...?", etc. (continúan los porcentuales debidos sobre las expensas comunes para cada una de las restantes unidades que componen el Consorcio -v. fs. 31 y sgtes.-). No observo aquí fisura alguna que habilite a una comprensión distinta a la asumida por el a quo. A mi entender, no median en el caso diversas posibilidades interpretativas sino una única respuesta que se impone por imperio de la literalidad del Reglamento al que los consorcistas prestaron adhesión en oportunidad de ingresar al sistema de propiedad horizontal. En una parcela no objetada del fallo el Juez analizó el artículo segundo, que tan solo detalla las partes de propiedad exclusiva del edificio, y el porcentual que representan con relación al conjunto. A renglón seguido distinguió el ámbito de aplicación de cada una de las normas y subrayó la improcedencia de sustituir el porcentaje que cada propietario se encuentra obligado a pagar de las cargas y contribuciones comunes, por el índice que cada parte exclusiva representa sobre el total del edificio (v. fs. 487vta., pto. VI a fs. 489).

Como afirmara el magistrado-cuya opinión comparto-: "Frente a tan prístina normativa, no advierto margen para duda alguna: el Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio Edificio "La Fragata" determina en su art. 9 la proporción en la que cada copropietario debe contribuir a solventar los gastos de la comunidad." (fs. 488vta.). Es que, aun cuando el accionado insiste en sostener que lo decidido en asamblea no consistió en una modificación del Estatuto sino en una interpretación del mismo, es innegable que con esa excusa -y bajo la pátina de legalidad que implicaba limitarse a esclarecer la aparente incertidumbre entre dos normas que se presentaban como igualmente aplicables respecto de una misma situación de hecho-, el órgano deliberativo del consorcio no hizo otra cosa que dejar sin efecto lo consignado en el artículo noveno, suprimiendo su campo de aplicación. Con mayor exactitud, a partir de lo resuelto el artículo noveno cesó en su operatividad, dejando de regular aquella esfera de la vida consorcial para la cual había sido diseñado. Y para compensar esa supresión, simultáneamente se recurrió al argumento de la interpretación normativa, extendiendo en forma indebida el ámbito de aplicación del artículo segundo -que no concernía a las expensas comunes- para que abarcara una cuestión ajena a lo previsto, liquidándose desde entonces los gastos por los servicios mencionados según un proporcional que no era el consignado en el Reglamento de acuerdo a su redacción originaria. El artificio de la vía interpretativa carece de aptitud para ocultar que, sin perjuicio del modo con que se quiera designar al cambio operado, en la realidad aparejó una alteración del Estatuto, aun cuando tal circunstancia no se haya visto acompañada de una reforma en el texto. Así lo entendió el Juez de grado al asentar su convicción de que "la resolución adoptada en la Asamblea Extraordinaria convocada a los fines de determinar la aplicación de uno u otro artículo, importó la clara intención de modificar el Reglamento de Copropiedad del Consorcio de Copropietarios...?", agregando que ello se produjo "no porque hubiese habido una modificación en el texto del mismo, sino porque mediante la pretensión de aplicar el art. 2 (que establece el porcentual que cada unidad representa en relación al total del edificio) a otro asunto como es la determinación del porcentaje que a cada unidad le corresponde en la atención de los gastos comunes (cuestión ésta regulada en el art. 9), se abrogó aquello que prevenía esta última norma." (fs. 489, 4to párrafo. En cursiva en el original). Por tanto, en este sendero de mi razonamiento concuerdo con lo postulado por el sentenciante, sin que lo alzado por el quejoso se muestre idóneo para alterar su conclusión. En efecto, la resolución de la asamblea extraordinaria supuso

una variación del Reglamento que no puede ampararse en la hipotética necesidad de interpretarlo para definir uno de sus posibles sentidos en cuanto a la norma aplicable. Lo anterior da por tierra con la principal objeción del apelante enarbolada a fs. 507vta., punto c) y fs. 508, 1er párrafo, arrastrando al mismo destino a los demás argumentos. Ello por cuanto, consistiendo lo resuelto en una modificación del Reglamento, para su adopción era imprescindible cumplir con los recaudos de quorum y mayoría al efecto, siendo inválida toda decisión asumida sin respetar esos requisitos. Sabido es que, si bien quorum y mayoría son conceptos diferentes -consistiendo el primero en la cantidad de miembros necesaria para sesionar, y el segundo en la cantidad de votos exigibles a fin de adoptar válidamente una decisión-, en el ámbito de la propiedad horizontal se encuentran íntimamente ligados, porque al computarse las mayorías sobre la totalidad de los integrantes de la comunidad, el quorum al menos tiene que ser igual o superior a la mayoría requerida según el tipo de decisiones que se vayan a tomar?, de modo que la ausencia de quorum presupone ya de por sí la inexistencia de mayoría (Kiper, C., Propiedad Horizontal, cap. XI, ¿Asambleas? -por Andres Fraga-, ed. Rubinzal Culzoni, Sta. Fe., 2008, p. 329). ¿Así, si se va a tratar un tema que exige mayoría absoluta, se requiere la presencia de más de la mitad de los propietarios; si se va a tratar uno que exija unanimidad, el quorum debe ser la unanimidad, etc.? (ibíd.). Conforme el Juez el artículo noveno de la Ley 13.512 establece que el Reglamento sólo podrá modificarse mediante mayoría no menor de dos tercios, no de los presentes en la asamblea convocada sino del total de los miembros en función de la trascendencia de la cuestión (v. fs. 489vta. in fine y 490, 1er párrafo). Aún más, distinguió entre cláusulas estatutarias y reglamentarias señalando que, a diferencia de las segundas, para ser modificadas las primeras requieren de unanimidad, siendo insuficiente en tal caso incluso la mayoría de dos tercios. Y, citando doctrina, mencionó como ejemplo típico de cláusula estatutaria el porcentaje para el pago de expensas comunes (v. fs. 490 in fine y vta., 1ero y 2do párrafo). Al cimentar su queja en la defensa hermética de la mera interpretación del Reglamento -cuestión ya desestimada-, esas cuestiones no recibieron crítica de la apelante. Afincado en su estructura argumental y examinando lo plasmado en el Acta el magistrado concluyó entonces que el acto asambleario no fue celebrado válidamente, sin mediar quórum ni, por consiguiente unanimidad en los términos descriptos, y sin realizarse nueva convocatoria o reunirse siquiera la mayoría absoluta que prevé el Estatuto para temas de menor trascendencia (v. fs. 491, 1er párrafo, con remisión al artículo 14 del Reglamento). A pesar de ello, contando solo con el voto de los asistentes se adoptó una decisión que implicó una modificación reglamentaria. En ese entendimiento es evidente que aquella resolución tomada por la asamblea en flagrante violación al procedimiento estatutario y sin respetarse el quorum ni la consecuente unanimidad requerida o al menos la mayoría agravada, no puede producir efecto al encontrarse afectada desde su origen por un vicio de tal entidad que deviene en su nulidad. Adhiriendo a lo explicado por el Juez se ha entendido que ¿cuando un copropietario ingresa en el régimen de propiedad horizontal adquiere un derecho al statu quo que sólo puede ser alterado con su consentimiento. En consecuencia, la mayoría de dos tercios sería insuficiente para alterar el porcentual de los consorcistas para el pago de las expensas...? (Gurfinkel de Wendy, L., La Propiedad Horizontal, Lexis Nexis, Bs. As., 2005, p. 224). En otra línea, advirtiendo que en ocasiones la jurisprudencia ha reconocido la posibilidad de modificar los porcentuales de participación en las expensas comunes asignados a las unidades funcionales sin contar con la unanimidad de los consorcistas, se ha interpretado que ¿aun en ese caso, entendemos que por lo menos debe decidirse por dos terceras partes del total de votos, ya que implica una reforma del reglamento de copropiedad (art. 9º, ley 13.512).? (Gabás, A., Ley 13.512. Propiedad Horizontal -comentada y anotada-, ed. Hammurabi, Bs. As., 2010, p. 249). Como queda dicho, en autos se incumplió con el recaudo de unanimidad de los copropietarios para modificar el Reglamento, sin obtenerse tampoco al menos el voto favorable de las dos terceras partes aceptada en algunos casos como hipótesis de mínima. Reitero entonces que esa decisión asamblearia significó una modificación del Reglamento, viciada de nulidad. Por ende, todo el edificio erigido por el apelante cae inexorablemente, siendo intrascendentes los antecedentes rememorados, como también la prueba reseñada. En esta instancia estimo pertinente poner de resalto que el criterio equívoco adoptado por distintos administradores a lo largo del tiempo no revela otra cosa que su manifiesto error en la aplicación del Estatuto que no presentaba ambigüedad interpretativa, alterando indebidamente y sin ningún fundamento atendible su contenido al apartarse de lo dispuesto expresamente respecto de la proporción en que cada unidad funcional debía aportar a la cancelación de las expensas comunes. En este sentido reafirmo que la lectura del artículo 9no del Reglamento arroja una respuesta única, siendo su redacción clara y terminante. Siendo ello así, no encuentro posibilidad de confusión en cuanto al artículo aplicable para liquidar las expensas comunes. Y si en el pasado algún representante se atuvo a un criterio distinto aplicando un porcentual que no fuera el consignado en el artículo 9no a ese fin específico, lo hizo contrariando el Reglamento y sin que tal circunstancia sea pasible de invocarse como prueba acabada de una indeterminación normativa o dificultad interpretativa que no se verifica en el texto. En otras palabras, ese hecho da cuenta de una incapacidad de comprensión del articulado cuyo significado emerge prístino, y no de una aparente anfibiología en la aplicación entre dos normas respecto de un mismo aspecto de la vida consorcial. Por tanto, el error patente en que se pudiese haber incurrido con anterioridad -aplicándose el artículo 2do a la liquidación de expensas comunes en violación al artículo 9no-, no es hábil para fundar la supuesta ambigüedad o confusión que se

alega como defensa. A todo evento ello sólo viene a revelar la impericia de sendos representantes en su tarea de administración al aplicar el Reglamento, y la indolencia de algunos integrantes del órgano deliberativo del Consorcio para atenerse a sus postulados sin infringir derechos adquiridos de todos sus integrantes. La reincidencia en el error es inocua para validar el planteo del accionado. Y la prueba a la que remite en su memorial sólo viene a acreditar que, efectivamente, en una época pretérita quien ejerció la Administración incurrió en una equivocación palmaria en la aplicación del Estatuto, pudiendo incluso elucubrarse que fue ese desliz inexcusable en que cayera el anterior administrador el que, con posterioridad -cediendo a la petición de algunos consorcistas y en virtud de aquel precedente- dio pie a que su sucesor considerara procedente someter la cuestión a una Asamblea extraordinaria, cuando bastaba con que se atuviera estrictamente a lo fijado en el Reglamento. En consecuencia, ni las pericias contables que demuestran la errónea liquidación de expensas en una época pretérita, ni las declaraciones que atestiguan ese extremo, ni la confesional del Sr. Pereda que reconoce la cancelación de gastos durante aquel periodo, son útiles para abonar la tesis del Consorcio. En contrario de lo alegado, el comportamiento seguido por los administradores no conduce a sostener que el artículo aplicable era un asunto discutible. Antes bien, da lugar a interpretar que -como ocurre con frecuencia- los errores anteriores se convierten en fuente de validación de errores futuros, de modo que el desacertado curso de acción asumido por un representante se alza luego como fundamento de autoridad para justificar un nuevo desliz. Por esa vía, la invocada ambigüedad interpretativa adquiere una verosimilitud que no ostenta, amparada en aquel antecedente que viene a funcionar como argumento de convalidación. El razonamiento es inaceptable, pues dos errores son incapaces de fundar un aserto. Es que, si con anterioridad se actuó de la misma manera, ello no significa que mediara incertidumbre sino tan solo que el Administrador anterior aplicó mal el Reglamento y, sobre esa base, el posterior accedió a que la cuestión se tratara en asamblea. Si bien lo dicho alcanza para desestimar el agravio me permito agregar que, en virtud de la nulidad calificada por el a quo e indebidamente refutada por el apelante, no media aquí posibilidad de confirmación, con el desplazamiento de cualquier conducta admitida de modo expreso o ficto por los actores para tener por subsanado el vicio. Sin perjuicio de ello, a todo evento cabe precisar que tampoco es dable esgrimir como actos propios? pagos de expensas por periodos anteriores a la asamblea según el sistema de cálculo por ella fijada, en la medida en que fueron realizados previamente sin anoticiarse a los interesados de la modificación operada, resultando discutible que asintieran acogerse a un cambio de régimen. Por último, lo argüido en cuanto a que la actora no habría identificado en qué consistió la modificación del Reglamento configura un ataque que no resiste análisis y se limita a una afirmación desmentida con la simple lectura de la demanda. En consecuencia, remito al escrito de inicio y a la lectura de los considerandos que anteceden. Refrendando lo decidido por el Juez de origen recuerdo que, en concordancia con el criterio según el cual se exige la unanimidad de los votos de los copropietarios cuando se trata de reformas estatutarias (¿como ocurre cuando se modifica el porcentual de participación de los gastos comunes? -v. Cám. Nac. Ap. Civ., sala E, c. 556.104, 3/12/10-) la jurisprudencia ha dicho que, revistiendo la asignación del porcentaje de las cargas comunes que debe soportar cada unidad funcional una cláusula estatutaria, las bases para determinar el monto de la contribución de los propietarios al pago de las expensas de administración sólo pueden ser cambiadas con el consentimiento de todos los propietarios interesados, con la salvedad de sentencia judicial (cf. Cámara citada, autos ?Q.M.C. c/ Cons. de propietarios Av. Federico Lacroze s/ daños y perjuicios?, 10/08/16). En ese cauce se ha considerado que ?la modificación de una cláusula que especifica los gastos o expensas comunes que soportarán los propietarios en la proporción determinada en otro artículo del estatuto constituyen verdaderas disposiciones estatutarias relacionadas con la contribución de los gastos comunes que se incorporan al reglamento, cuya observancia no se puede imponer a los disidentes ante la ausencia de consentimiento o voluntad unánime de todos los interesados.? (ibíd.). ?Y tales consideraciones son también aplicables cuando, como en el sub examine, se han alterado los criterios para establecer concretamente en cada caso la contribución al pago de los gastos comunes de modo que por tal vía se modifique la cuantía de cada pago.? (v. Laje, E., ?Modificación del reglamento de copropiedad horizontal?, LL 104, 506, 512, pto. 36. El subrayado me pertenece). Atendiendo a lo referido y compartiendo la solución impuesta en aquel precedente entiendo que la exclusión del artículo 9no del Estatuto a los fines del cálculo de lo debido por cada copropietario al pago de las expensas comunes y su reemplazo por el artículo 2do, importó una reasignación de rubros de una cláusula estatutaria mediante un método que afectó los derechos que tenían los accionantes al momento de ingresar al sistema conforme las pautas establecidas en el Reglamento. Tal circunstancia deriva irremisiblemente en la nulidad de la decisión adoptada en asamblea, correspondiendo por tanto rechazar el remedio impetrado y confirmar la sentencia apelada. II.4. El cuarto agravio no hace más que intentar reeditar de modo oblicuo una cuestión ya resuelta, vinculada con la oportunidad del planteo deducido por el Sr. Lousteau. Con sustento en lo explicado en el apartado II.2 de estos considerandos reitero que de acuerdo lo consignado por el a quo en virtud de argumentos que no recibieron un embate certero y concreto, la pretensión instada por el Sr. Lousteau queda aprehendida en el marco de excepción que habilita a su promoción más allá del plazo que podría considerarse a priori como prudencial en la medida en que la decisión atacada supuso una clara alteración del derecho de propiedad individual, con prescindencia de la celebración de otras asambleas. Consecuentemente

-y como refiriera en su oportunidad- no es dable predicar la extemporaneidad de su pedido de nulidad, sin que existan motivos para un tratamiento diferenciado de las pretensiones entabladas por cada actor aduciendo la distancia temporal en el impulso de las respectivas acciones. Por los fundamentos indicados, a la primera cuestión VOTO POR LA AFIRMATIVA. EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DR. RAMIRO ROSALES CUELLO DIJO: Corresponde: I. Desestimar el recurso de apelación interpuesto por el Consorcio contra la sentencia única dictada en estos autos N° 155.744 y en la causa N° 164.449, confirmando en todos sus términos la sentencia impugnada. II. Imponer las costas de esta instancia a la accionada en su carácter de vencida (art. 68 del C.P.C.C.). ASÍ LO VOTO. EL SEÑOR JUEZ DR. ALFREDO EDUARDO MÉNDEZ VOTÓ EN IGUAL SENTIDO Y POR LOS MISMOS FUNDAMENTOS. Por ello, en virtud de las conclusiones obtenidas en el Acuerdo que antecede y sus fundamentos, se dicta la siguiente SENTENCIA: I). Desestimando el recurso de apelación interpuesto por el Consorcio contra la sentencia única dictada en estos autos N° 155.744 y en la causa N° 164.449, confirmando en todos sus términos la sentencia impugnada; II). Imponiendo las costas de esta instancia a la accionada en su carácter de vencida (art. 68 del C.P.C.C.); III). Difiriendo la regulación de honorarios profesionales para su oportunidad (art. 31 de la ley 8.904/77). REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE personalmente o por cédula (art. 135 CPCC). DEVUÉLVASE.-

027721E