



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA M

72479/2021

CABRAL, CRISTIAN JAVIER c/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS
RIOBAMBA 30 s/DAÑOS Y PERJUICIOS

Buenos Aires, 1° de julio de 2022.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

1°) Raúl Guillermo Federico Magnasco y María Cristina de Bueno apelaron la [decisión](#) del 21 de diciembre de 2021, que no tuvo por contestada la demanda. Consideró que los peticionantes carecían de facultades para representar al Consorcio de Propietarios Riobamba 30.

El [memorial](#) presentado el 24 de diciembre de 2021 fue [contestado](#) el 7 de febrero de 2022.

2°) Los peticionantes se presentaron como presidente y secretaria del Consejo de Administración de la demandada y contestaron la demanda. Expresaron que como el consorcio carece de administración, ellos ejercen los actos de administración del edificio. La invocación de esa representación no fue aceptada por el juez.

Como órgano del consorcio, el administrador es su representante en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal (art.2067, inciso m) del CCCN y décimo octavo del reglamento)¹. La regla general es que el administrador es el representante legal y el consejo no puede sustituirlo, sino que lo supervisa, salvo caso de excepción (omisión, ausencia o vacancia).

En ese último sentido, el actual inciso d) del artículo 2064 establece que el consejo ejercerá la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocará a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta días de producida la vacancia.

La facultad excepcional de representación del consejo no implica la de presentación en juicio, a excepción de que dicha presentación no admita dilación². Es que dicha asunción de facultades ejecutivas que exceden, por

¹ Conf. Alterini, Jorge H., “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tratado Exegético”, Bs As , 2016, 2° edición actualizada, La Ley, t.IX, pág.731.

² conf. Martínez, Nory Beatriz, “El consejo de administración en la propiedad horizontal. Alcances de sus facultades y funciones. Posibilidad de su delegación”, LL 2007-C, 73; íd. Kiper, Claudio M., “Tratado de Derechos Reales”, segunda edición actualizada, Rubinzal-



tanto, largamente las habituales atribuciones de consulta o control, es de carácter transitorio, es decir: hasta que sea designado un nuevo administrador. Por ello, se establece que el consejo habrá de convocar a asamblea para el nombramiento de administrador dentro de los treinta días de producida la vacancia³.

Desde esta perspectiva, la contestación de una demanda judicial, en ausencia de administrador como sucede en este caso, justificaría la actuación inmediata del consejo o la mayoría reglamentaria de los integrantes del consorcio⁴. Sin embargo, de la documentación acompañada por los peticionantes no surge que la contestación hubiera sido suscripta por la totalidad de los integrantes del consejo de administración o por la mayoría reglamentaria indicada.

En efecto, según el acta 65 de la asamblea extraordinaria celebrada el 17 de noviembre de 2020, el consejo quedó integrado con los copropietarios Mónica Paz, María Cristina De Bueno y Ángel Otero (punto 4° del orden del día), en tanto que el otro presentante (Raúl Guillermo Federico Magnasco) actuó meramente como secretario de actas de esa asamblea. En la siguiente asamblea extraordinaria que se llevó a cabo del 5 de abril de 2021 (acta n°66) no hubo modificación de las autoridades del consejo ni designación de administrador. Los peticionantes solo firmaron como presidente y secretaria del acta de la asamblea (ver punto 2° del orden del día).

En tales condiciones, aún cuando se ha otorgado al consejo de administración facultades excepcionales para estar en juicio conforme fue expuesto, en este caso la presentación fue realizada por un solo integrante del consejo y por quien solo reviste la condición de firmante de un acta de asamblea como presidente. Tampoco se acreditó, a pesar del largo tiempo transcurrido, la convocatoria del consejo a asamblea extraordinaria a los fines previstos por el artículo 2064, inciso d) del CCCN. Por ello, la decisión del juez de considerar que los apelantes carecen de facultades para representar al consorcio es correcta.

Culzoni, Santa Fe, 2017, T.1, pág.678.

³ Conf. Alterini, Jorge H., ob.cit., pág.713; Gurfinkel de Wendy, Lilian N., “La Propiedad Horizontal en el Código Civil y Comercial de la Nación”, public. en SJA 29/10/2014, 3.

⁴ conf. CNCiv., Sala G, del 8-5-2003; Kiper, Claudio M., ob.cit, pág.690.





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA M

Por lo expuesto, el Tribunal **RESUELVE: I.** Confirmar la decisión del 21 de diciembre de 2021. **II.** Con costas en la alzada a los apelantes vencidos (arts.68 y 69 del Código Procesal).

Regístrese, notifíquese y devuélvase.

CARLOS A. CALVO COSTA

MARÍA ISABEL BENAVENTE

GUILLERMO D. GONZÁLEZ ZURRO

