



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA J

1775/2021

M, A. M. J. Y OTRO c/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS
ESMERALDA 1018/20/22 CABA s/NULIDAD DE ASAMBLEA

Buenos Aires, 22 de febrero de 2023.- APE

Y VISTOS Y CONSIDERANDO:

I.- Vienen estos autos a conocimiento de este Tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte actora el día 30 de octubre de 2022, que fue incorporado al sistema informático con fecha 9 de noviembre del mismo año, contra la resolución judicial del 25 de octubre de 2022 que rechaza la excepción de falta de personería interpuesta por los actores, con costas a su cargo.

Los apelantes fundan su recurso mediante el memorial del 15 de noviembre de 2022, que fue incorporado al sistema de gestión judicial con fecha 28 de dicho mes y año.

Sostienen -en somera síntesis de sus argumentos- que ambas partes son contestes en cuanto a que se designó como nuevo administrador del consorcio a Administración Tobal (erróneamente se hace constar Tobazl) y en representación de ésta -y no del consorcio- se designa a C. M. S. K. Continúan exponiendo que la diferencia estriba en que entiende que se ha designado a un nombre de fantasía, carente de adquirir derechos y obligaciones, mientras que S. K. manifiesta en el capítulo VI, inc. d) (pág. 21) de su contestación de demanda que resulta representante de Administración Tobal, sociedad integrada entre cónyuges de conformidad con lo dispuesto en el art. 27 de la Ley 19.550 y como tal sería una de las reguladas en la Sección IV. Subrayan que nunca acreditó a qué cónyuges quiso referirse respecto de por quienes estaría compuesta la supuesta sociedad y mucho menos adjuntó un acto formal que acredite que tipo de persona jurídica resulta ser en definitiva Administración Tobal.



Se agravia de que el sentenciante de grado consignara que quien se presenta como administradora manifestara que Administración Tobal no cumple con la función de aquella, a cuyo efecto reseña la contestación de demanda.

Asimismo, cuestiona la interpretación de lo expuesto en el acta de asamblea del 12 de enero de 2021, resaltando que no puede considerarse lo actuado en la asamblea del 9 de junio de 2022, cuya nulidad también fue planteada en los autos bajo el n° 47.823/22.

Destaca que su actuación en estos obrados no resulta contradictoria con las denuncias administrativas formuladas con anterioridad y, por ultimo, reprocha la imposición de costas.

La demandada, por su parte, contesta el traslado pertinente mediante su presentación del día 6 de diciembre de 2022, que fue incorporado informáticamente con fecha 12 de dicho mes y año. En primer lugar, solicita la deserción del recurso por no haberse dado cumplimiento con lo normado por el art. 265 del CPCC y, en subsidio, contesta los agravios.

II.- En primer lugar, resulta prudente analizar el cumplimiento de lo preceptuado por el art. 265 del CPCC por la parte actora en función de lo expuesto por la demandada.

La expresión de agravios constituye una verdadera carga procesal, y para que cumpla su finalidad debe contener una exposición jurídica que contenga una "crítica concreta y razonada de las partes del fallo que el apelante considere equivocadas". Lo concreto se refiere a lo preciso, indicando, determinando, cuál es el agravio. Deben precisar así, punto por punto, los pretendidos errores, omisiones y deficiencias que se le atribuyen al fallo, especificando con toda exactitud los fundamentos de las objeciones. Es decir, que deben refutarse las conclusiones de hecho y de derecho que vertebren la decisión del a quo, a través de la exposición de las circunstancias jurídicas por las cuales se tacha de erróneo el pronunciamiento (conf. Morello, Augusto "Códigos Procesal en lo Civil y Comercial de la Pcia. de Buenos Aires y de la Nación. Comentado y Anotado", t. III, p. 351, Abeledo Perrot, 1988; CNCiv., esta Sala J, Expte. N°





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA J

2.575/2004, “C, A. C. H. c/ BankBoston N.A. s/ cancelación de hipoteca”, del 1/10/09).

De la lectura pormenorizada del memorial de la parte actora se advierte que se ha dado cumplimiento con la normativa citada y aún en el caso que pudiera considerarse que resulte dudoso el cumplimiento del art. 265 del CPCN, lo cierto es que corresponde proceder al estudio de los agravios allí vertidos en función del criterio amplio que debe regir la protección del derecho de defensa en juicio.

III.- Zanjada dicha cuestión, cabe recordar que la falta de personería reconoce dos causales: la ausencia de capacidad de las partes para estar en juicio, por un lado, y la falta, defecto o insuficiencia de la representación necesaria o voluntaria de quienes comparecen al proceso en nombre de aquéllas, por el otro.

En el presente estamos frente al segundo supuesto que tiene lugar cuando no existe representación o cuando, existiendo, es defectuosa o insuficiente. Hay ausencia de representación si el actor o demandado se presentan por un derecho que no les es propio y no acompañan con su primer escrito los documentos que acreditan el carácter que inviste.

Asimismo, es dable recordar que la falta de personería, según lo establece el art. 354, inc. 4°, del Código Procesal, es un vicio subsanable, y por tanto, en cualquier tiempo debe aceptarse la documentación presentada que tiene ese objeto (conf. CNCiv., Sala C, de noviembre 27990, J.A. 1993II, síntesis).

En ese orden de ideas, teniendo en cuenta que del acta de asamblea del 9 de junio de 2022 surge que se "decide renovar la designación de la administradora Claudia Mónica Santos Kenepple integrante de Administración Tobal...", no cabe sino desestimar los agravios esgrimidos y confirmar la decisión recurrida.

Es que en función de lo normado por el citado art. 354, inc. 4°, del CPCC es dable considerar la documental incorporada al contestar el traslado de la excepción. Asimismo, nótese que si bien es cierto que en otro proceso se ha incoado también la nulidad de la asamblea referida precedentemente, no es menos cierto que no se



advierte que ella verse sobre la designación de la administradora en cuestión (v. demanda).

A mayor abundamiento y resultando relevante a efectos de analizar la imposición de costas por la presente incidencia en la instancia de grado, nótese que las sociedades de hecho puedan utilizar una denominación para individualizar su actividad frente a terceros, y ello no significa, en forma alguna, asimilar los efectos del empleo de ese nombre societario a los correspondientes al uso de una denominación social por parte de una sociedad constituida regularmente, es decir, ajustada a uno de los tipos previstos por la ley, como así también que la actuación del ente irregular identificado con un nombre de fantasía obliga en forma solidaria e ilimitada a sus socios (conf. CNCiv., Sala K, "Cons. de Prop. Edificio Maral I c/ R, A. E. s/ ejec. de expensas", 27/8/97), extremos que echan por tierra las argumentaciones de los apelantes a efectos de revocar la resolución en crisis como así también los vertidos a fin de que se modifique la imposición de las costas.

En su mérito, el Tribunal RESUELVE: Confirmar la resolución judicial del 25 de octubre de 2022, con costas de Alzada a la parte actora perdedora (arts. 68 y 69 CPCC). Regístrese, notifíquese electrónicamente a las partes por Secretaría, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Acordada N° 15/13 art. 4°) y devuélvanse las actuaciones a la instancia de grado.

