



NEUQUEN, 26 de febrero del 2025.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**PAZ RAMON ANTONIO Y OTRO C/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS BARRIO SANTA ANGELA III S/ACCION DE NULIDAD**", (JNQC15 EXP 529682/2020), venidos en apelación a esta **Sala III**, integrada por los vocales Patricia **CLERICI** y Jorge **PASCUARELLI** en legal subrogancia (conf. Ac. 12/2024), con la presencia de la secretaria actuante Dania **FUENTES** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, la jueza **Clerici** dijo:

I. La sentencia de fecha 2 de febrero de 2024, obrante a h. 282/289, hizo lugar a la defensa de falta de legitimación activa interpuesta por el Consorcio Barrio Cerrado Santa Ángela III, con costas a cargo de los actores en atención a su calidad de vencidos (art. 68 del CPCyC).

Esa sentencia es apelada por la actora Susana Zelada a h. 292 (presentación web n° 611855); y por el letrado apoderado del Consorcio demandado a h. 293 (presentación web n° 612090), quien apela sus honorarios por bajos.

II. a) En su memorial de h. 310/315 vta. (presentación web n° 11970), la actora, señora Susana Zelada, en primer lugar cuestiona los fundamentos expuestos en la sentencia de grado referidos a la falta de legitimación activa para postular la nulidad de la asamblea celebrada el 29/02/2020. Ello en cuanto el fundamento troncal radica en la ausencia de título de propiedad de los actores.

Expresa que la capacidad de postular una nulidad no se deriva de las normas que regulan la propiedad horizontal, sino del hecho de tener un "interés legítimo" y de la propia naturaleza jurídica de la obligación cuestionada (propter rem), que se omitió analizar.



Menciona que conforme el razonamiento de la sentencia, surge que el comprador por boleto es legitimado para el pago de las expensas, pero paradójicamente, no es legitimado para cuestionar el mismo.

Dice que en materia de cobro de expensas el artículo 2050 del CCC, establece que están obligados a su pago además del propietario, los poseedores por cualquier título. De manera que está fuera de discusión que los titulares de boleto de compraventa se encuentran obligados al pago de las expensas.

Por lo que concluye que, la legitimación resulta de la normativa de fondo y reglamentaria que los inviste como sujetos obligados al pago; y por lo tanto las decisiones relativas a las expensas afectan su interés y patrimonio.

Critica que la sentencia repute como propietarios a los tenedores de boleto de compraventa a los fines de pagar expensas, pero desconozca tal carácter para impugnar esa obligación.

Expone que la legitimación de los actores se vincula a la naturaleza jurídica de las expensas cuya obligación resulta de título derivado de la posesión de la cosa, coincidiendo la doctrina mayoritaria en adjudicarle a dicha obligación el carácter propter rem, que se define como una obligación real que se origina de una relación de una persona con la cosa.

En segundo lugar, le causa agravio que la sentencia omita totalmente analizar el art. 388 del CCyC, invocado por su parte. Añade que la sentencia en vez de comenzar por esta norma básica, se centra en un complejo y erróneo análisis de las asambleas de copropietarios, sorteando totalmente la norma primigenia.

Indica que el perito contador demostró que en la asamblea del 29/02/2020, que es la que se impugna, se fijó un



valor de expensas contrario al reglamento, ya que no se respetaron los porcentuales allí fijados. En consecuencia queda demostrado que los actores debían abonar un 10% más de expensas, mientras que los lotes mayores abonan solo el 20%, enriqueciéndose ilícitamente a costa del resto de los copropietarios.

Añade que también le generó perjuicio la falta de notificación de la convocatoria a asamblea conforme prevé el reglamento para la realización del acto asambleario. Esto impidió el correcto control, no solo de los actores, sino de la totalidad de propietarios y poseedores.

Concluye, diciendo que en definitiva en autos quedó más que acreditado el perjuicio que genera el acto asambleario, principalmente la afectación del derecho de propiedad. Por lo que su parte posee interés en la nulidad del acto, y consecuentemente legitimación activa para promover la presente acción, de conformidad con el art. 388 del CCyC.

En tercer lugar, menciona que la sentencia resulta ilógica al confundir el derecho a participar o no en la asamblea, con la legitimación activa para solicitar la nulidad del acto, ello en función de lo dispuesto por el art. 388 del CCyC.

Así, menciona que su parte tiene un interés en que las asambleas actúen y decidan según el reglamento y el derecho positivo vigente, ya que afecta directamente su patrimonio.

Manifiesta que la totalidad del análisis realizado en la sentencia, sobre la composición del consorcio de propietarios y el origen de la obligación de pago de expensas del poseedor, es irrelevante para sostener la legitimidad o no de los actores.

Acota que si erróneamente se sostuviera que no tienen derecho a participar, esto no subsanaría en forma alguna



los graves vicios que contiene el acto asambleario de febrero del 2020.

Resalta que su parte tiene derecho a participar en las asambleas, y la limitación del art. 2059 del CCyC es inconstitucional, ya que afecta el derecho de igualdad. Expone que los poseedores con boleto de compraventa pago, notificada esta situación al Consorcio, son igualmente obligados a pagar las expensas como el resto de los propietarios, y también están regidos por la totalidad de las decisiones asamblearias, ya que, en última instancia, son los verdaderos dueños del inmueble.

En cuarto lugar, señala que la sentencia es arbitraria al sostener que los actos previos del consorcio, que convocó y dio derecho de voz y voto a los poseedores, son irrelevantes en autos.

Dice que tanto del contenido de la contestación de demanda, como de los libros de actas que constan en autos, surge que el Consorcio Santa Ángela convoca de manera sistemática a los poseedores a las asambleas, vía mail, y que les permite ejercer su derecho a voz y voto hace más de 10 años. Sin embargo, frente a un reclamo efectuado por éstos, les desconoce legitimación para efectuar el mismo. Considera que ello implica una clara violación a los actos propios.

Finalmente, en los términos del art. 260 inc. 2 del CPCyC, solicita la apertura a prueba en la Alzada a fin de que se produzca la prueba informativa en subsidio ofrecida en el punto IX.d.iii. de la demanda. Ello en función de que, si bien en la sentencia se indicó que la documentación adjuntada y que acredita su carácter de poseedores no está desconocida, la sentencia fue apelada por el demandado y en su memorial podría cuestionar el reconocimiento de los actores como poseedores.



Por lo que considera que la producción de dicha prueba es solo en tal caso.

b) La providencia del 19/06/2024 (h. 316) ordenó correr traslado de los agravios, los que fueron contestados por el demandado a h. 323/327 (presentación web n° 12093), solicitando su rechazo con costas.

III. Ingresando al tratamiento de la cuestión traída a estudio, llega firme a esta instancia el carácter de poseedores con boleto de compraventa que tienen los accionantes sobre las unidades funcionales 103 y 104 de la Matricula 88216 de Confluencia, del Barrio Santa Ángela III, de la ciudad de Centenario, Pcia. de Neuquén.

De manera que no corresponde hacer lugar al replanteo de prueba, en los términos del art. 260, inc. 2 del CPCyC, solicitado en sus agravios (h. 315, punto III), por innecesario.

Ahora bien, dicho lo anterior, el tema que nos convoca se circunscribe a si los poseedores por boleto de compraventa están legitimados o no para impugnar las decisiones que tome el consorcio de copropietarios a través de las asambleas convocadas a tal fin.

Para ello es necesario tener en cuenta que la actora solicita la nulidad de la asamblea celebrada el 29/02/2020, invocando el art. 388 del CCC, en cuanto establece que: "*La nulidad relativa solo puede declararse a instancia de las personas en cuyo beneficio se establece*", y en tal sentido menciona que la parte legitimada para requerir la nulidad de un acto es aquella que acredite un interés legítimo o una afectación a sus derechos que el acto nulo le provoca.

Dice que conforme el art. 2050 del CCC, su parte se encuentra obligada al pago de expensas, y que cualquier fijación ilícita o irregular del monto de las mismas le genera



un perjuicio directo en su patrimonio, y produce el consiguiente enriquecimiento ilícito del consorcio.

Respecto de este tema, en particular referido a la legitimación activa de quien posee un boleto de compraventa, para solicitar la nulidad de las decisiones que se tomen en las asambleas de copropietarios, entiendo que el tema debe ser abordado y resuelto sobre la base de las normas particulares en las que el Código Civil y Comercial trata la cuestión.

En tal sentido, el art. 2 del CCC, establece claramente que: *"Interpretación. La Ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento jurídico"*.

Se ha dicho que: *"La primera fuente de interpretación de las leyes es su letra y, cuando esta no exige esfuerzo para determinar su sentido, debe ser aplicada directamente, con presidencia de consideraciones que excedan las circunstancias del caso expresamente contempladas en la norma, ya que de otro modo podría arribarse a una interpretación que, sin declarar la inconstitucionalidad de la disposición legal, equivalga a prescindir de ella"* (CSJN, 30/10/18 "Recurso de Queja n° 1- Martínez c/ Galeno- citado por Marcelo López Mesa- Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado. Anotado. 1 Ed. Tomo 1 pág. 69- Ed. Hammurabi).

En el caso puntual que se presenta en estas actuaciones, se trata de determinar si el poseedor de un inmueble por boleto de compraventa está legitimado para solicitar la nulidad de una decisión tomada en el marco de una asamblea en la que participaron los copropietarios de las unidades funcionales que integran el Barrio Santa Ángela III, de Centenario, y que determinaron un monto de expensas.



Para ello, corresponde tener en cuenta que el Código Civil y Comercial, legisla todo lo relativo al Régimen de Propiedad Horizontal (arts. 2037 al 2072), por lo que, en base a las normas mencionadas debe interpretarse si efectivamente el poseedor con boleto es equiparado al titular registral para todos los actos de la vida consorcial o tiene ciertas limitaciones que, en determinados casos, le impiden no solo participar de la reunión de consorcio, sino cuestionar las decisiones que allí se tomen.

El art. 2058 del CCC, establece que: "*La asamblea es la reunión de propietarios facultada para resolver: a) las cuestiones que le son atribuidas especialmente por ley o por el reglamento de propiedad horizontal; b) las cuestiones atribuidas al administrador o al consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de éstos o por quién representa al cinco por ciento de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto;...*".

Por su parte, el art. 2059, del CCC, dispone: "*Los propietarios deben ser convocados a la asamblea en forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal...*".

El art. 2060 del CCC dice: "*Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales...*".

El art. 2062 CCC dispone: "*Sin perjuicio de los restantes libros referidos a la administración del consorcio, es obligatorio llevar un Libro de Actas de Asamblea y un Libro de Registro de firma de los propietarios...*".

Por su parte, el art. 2049 del CCC expone: "*Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o*



servicios comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por el abandono de su unidad funcional...".

Y el art. 2050 del CCC expresamente establece que:
*"Además del **propietario**, **y sin implicar liberación de éste**, están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los que sean poseedores por cualquier título".*

Dichas normas deben ser analizadas teniendo en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio Barrio Cerrado Santa Ángela III (obrante a h. 3/31, del expediente n° 610681/2019), que tengo a la vista.

El Reglamento de Copropiedad, en su parte pertinente dispone: "ARTICULO DECIMO SEGUNDO: DETERMINACIÓN DEL MONTO DE CONTRIBUCIÓN DE LOS COPROPIETARIOS- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO: A los efectos de la determinación del monto a abonar en concepto de expensas, el Consejo de Administración del Consorcio someterá a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios donde se tratarán los montos que insumirán los gastos del año venidero, suma que se dividirá en doce cuotas, **obligándose cada propietario** a abonarlas por adelantado del 01 al 10 de cada mes en la proporción ya establecida, para cada unidad de la cual es titular".

Y que: "ARTICULO VIGESIMO OCTAVO: Para poder votar, cada **propietario** debe estar al día en el pago de las obligaciones con el Consorcio de acuerdo a lo prescripto por este Reglamento. El moroso no tendrá ni voz ni voto en la Asamblea".

Y en su: "ARTICULO TRIGECIMO QUINTO: Los **copropietarios** podrán hacerse representar en las reuniones mediante carta poder con la firma certificada por ante



Escribano Público, el mismo mandatario no podrá representar a más de un copropietario”.

Como se puede apreciar de las normas mencionadas, como del Reglamento de Copropiedad, el hecho de que el propietario de un predio sujeto al régimen de propiedad horizontal haya enajenado mediante boleto de compraventa un bien, no lo libera de su responsabilidad, ni de las decisiones que sobre el monto de expensas se tomen en la asamblea, hasta tanto no se produzca la transmisión del derecho real de dominio sobre dicha unidad y se otorgue la correspondiente escritura traslativa de dominio.

Ello es así, aun cuando se haya extendido la obligación del pago de expensas al poseedor, ya que de las normas referidas se desprende que frente al consorcio siempre el obligado al pago será el propietario, la persona a cuyo nombre figura la unidad funcional en el Registro de la Propiedad Inmueble. Recordemos que la naturaleza de las expensas son las denominadas “propter rem”, por lo que queda en cabeza del titular del derecho de propiedad horizontal el pago de las mismas, aun cuando dicha propiedad haya sido motivo de la celebración de un contrato de compraventa.

De manera que, en principio quien tiene la legitimación activa para participar en la asamblea con voz y voto, y en su caso cuestionar las decisiones adoptadas en la misma, es el propietario de la unidad o unidades funcionales y no los adquirentes por boleto de compraventa.

Ello no significa que los poseedores por boleto no tengan interés en participar en las reuniones de consorcio - pues ellos en función del art. 2050 del CCC- también tienen la obligación de pagar los gastos y contribuciones de la propiedad. Por otra parte, quien se perjudicaría en caso de no



abonarse las deudas por expensas sería también el comprador por boleto de compraventa.

Pero para que ello sea factible, y como el principal obligado a su pago sigue siendo el propietario, es necesario que se cumplan con una serie de requisitos.

Pues una solución distinta, podría generar un conflicto de intereses sobre un mismo lote, si en la misma reunión de consorcio se presentaran los dos -el propietario y el poseedor por boleto de compraventa- pues en tal caso, frente a opiniones divergentes entre ellos, ¿quién tendría voz y voto?.

De manera que, para que el poseedor por boleto de compraventa pueda participar de la asamblea, votar e impugnar las decisiones que allí se tomen, debe contar con autorización expresa en boleto de compraventa o en su caso, con una carta poder con firma certificada ante Escribano Público, que autorice a ello, tal como se menciona en el Reglamento de Copropiedad en el artículo Trigésimo Quinto. Ello hasta tanto se produzca la transferencia o cambio de titularidad de la propiedad.

De manera que, en el caso no se trata de desproteger a quien es poseedor de un lote mediando boleto de compraventa, pero como no es lo mismo ser titular de dominio que poseedor por boleto, a fin de igualar las cargas y con ello la posibilidad de que el poseedor por boleto de compraventa pueda actuar como si fuera el titular de dominio, se debe cumplir con las formalidades mínimas mencionadas precedentemente.

En tal sentido, prestigiosa doctrina sobre la materia, se ha pronunciado diciendo que: *"La asamblea por definición es la reunión de los propietarios (artículo 2058). Éstos pueden actuar por sí o por medio de un representante,*



*pero siempre con poder suficiente. **El adquirente por boleto, más allá que haya pagado todo el precio, no es propietario y solamente puede participar con poder otorgado por el propietario,** el que puede ser dado en el mismo boleto. Pueden los propietarios dar carta-poder a otros propietarios para que lo represente, pero el reglamento debe fijar las limitaciones a la cantidad de cartas-poder que puede tener cada titular de unidades funcionales para representar a otros en asamblea (artículo 2056, inciso n)” (Marina Mariani De Vidal y otra- Derechos Reales en el Código Civil y Comercial. Tomo 1, pág. 294- Ed. ZAVALIA- año 2016).*

*Y que: “Están habilitados para intervenir y decidir en la asamblea los propietarios de las unidades funcionales. El Código advierte que las mayorías se calculan sobre la “totalidad de propietarios” (arts. 2059 a 2061). Además el art. 2056 inc. m) se refiere a la “reunión de propietarios”. Podrán también hacerlo los titulares de unidades complementarias, si el reglamento permite su adquisición por quienes no cuentan con una unidad funcional y le confiere derecho a intervenir en la reunión (art. 2056, inc. q). Si la unidad pertenece a más de una persona en copropiedad, todos ellos sólo tienen un voto. Si hay desacuerdo entre ellos deberá aplicarse lo previsto en el art. 1994. No es necesario que los propietarios concurren personalmente, ya que pueden hacerlo a través de un apoderado, o bien ser representados por otro titular a través de una carta poder. El reglamento debe especificar las limitaciones a la cantidad de cartas poderes que puede detentar cada titular de unidad funcional para representar a otros en asambleas (art. 2056 inc. n). **..Los poseedores por cualquier título, si bien están obligados al pago de las expensas (art. 2050), no tienen derecho a votar en la asamblea. Menos aún los tenedores”** (Gabriela A. Iturbide -*



Las asambleas en el régimen de propiedad horizontal según el Código Civil y Comercial - La Ley - 21/03/2018).

Del boleto de compraventa adjuntado a h. 63/64, del expediente n° 610681/2019, que tengo a la vista, no surge que la empresa Santa Ángela SRL, contra quien en su carácter de titular registral se iniciaron las ejecuciones de expensas, haya otorgado autorización expresa en dicho boleto para que los adquirentes puedan participar con voz y voto en las asambleas de copropietarios, y en su caso, otorgarle la facultad de impugnar las mismas.

Por ello, concluyo diciendo que todo lo hasta aquí desarrollado no implica que el poseedor de un boleto de compraventa se encuentre impedido de participar en las asambleas y principalmente que tenga voz y voto, y en su caso pueda impugnar o peticionar la nulidad de la misma, pero para ello, tal como se desarrolló anteriormente, debe contar con una carta poder del titular registral o en su caso, en el mismo boleto de compraventa este último debió autorizarlo expresamente para la realización de tales actos.

En función de lo expuesto se confirmará la sentencia de primera instancia del fecha 2/02/2024 (h. 282/289), en todo lo que ha sido motivo de recurso y agravios, con costas a cargo de los apelantes en atención a su calidad de vencidos (art. 68 del CPCyC).

IV. Finalmente, respecto de la apelación de los honorarios regulados a favor del letrado de la demandada, se advierte que ellos fueron establecidos en el doble del mínimo legal, entendiendo que tal regulación constituye una adecuada retribución por la tarea desarrollada, de acuerdo con las pautas del art 6 del arancel, por lo que son confirmados.

V. Por las razones dadas, propongo al Acuerdo, rechazar el recurso de apelación de autos y confirmar la



sentencia de fecha 2/02/2024 (h. 282/289), en todo lo que ha sido motivo de agravios, con costas de Alzada a cargo de la actora en atención a su calidad de vencida (art. 68 del CPCyC), debiéndose regular los honorarios de los profesionales que tomaron intervención en esta segunda instancia, en el 30% de lo regulado en la anterior a cada representación letrada (art. 15, ley 1594).

Tal mi voto.

El juez **Pascuarelli** dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello, esta **Sala III**

RESUELVE:

1. Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora y confirmar la sentencia de primera instancia de fecha 2/02/2024 (h. 282/289) en todo lo que ha sido motivo de agravios.

2. Imponer las costas de Alzada a cargo de la parte actora vencida (art. 68 del CPCyC).

3. Regular los honorarios de los abogados que tomaron intervención en esta segunda instancia en el 30% de lo regulado en la anterior a cada representación letrada (art. 15, ley 1594).

4. Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos a origen.

Dra. Patricia Clerici
Jueza

Dr. Jorge Pascuarelli
Juez

Dra. Dania Fuentes
Secretaria