

Cipolletti, 07 de abril de 2026.

VISTAS: Para dictar sentencia definitiva en las actuaciones caratuladas "**MAZZEO GUAYQUILLAN GERVASIO ROBERTO LEOPOLDO Y OTROS C/ CONSORCIO DE PROP. DEL EDIF.CONSTR.CALLE 35-10-16-39-CONJ. HAB. 432 VIV. S/ ORDINARIO (IMPUGNACION ASAMBLEA)**" (EXpte. N° CI-32662-C-0000) de las que;

RESULTA:

I.- Mediante presentación en SEON en fecha 12/11/2021 Gervasio Mazzeo Guayquillan apoderado del propietario de la unidad funcional N° 200, Mónica Ramperez, representante del propietario de la unidad funcional N° 133 y Horacio Vatoch propietario de la unidad funcional N° 68, todos respecto al complejo habitacional B° 432 Viviendas de Cipolletti; se presentan y solicitan se declare la nulidad de la Asamblea de fecha 23/10/2021 celebrada por el Consorcio de Propietarios del Edificio Construido calle 35-10-16-39, Conjunto Habitacional 432 Viviendas.

Afirman que dicha Asamblea no fue convocada correctamente en función de haber sido notificados de su celebración solo algunos propietarios así como también impugnan la participación y voto de la Sra. Ester Silvestre y de los integrantes de la Comisión de ese momento en función de no haber acreditado la condición de copropietarios del consorcio.

Se pretende también que una vez decretada la nulidad de la Asamblea del 23/10/2021, se remueva a la administradora Silvestre y el consejo de administración atento que su mandato se encuentra vencido desde el 01/05/2021 y se proceda a convocar a una asamblea judicial para poder garantizar la realización del acto asambleario.

Refiere que el 27/04/2019 se eligió en Asamblea al consejo de administración con mandato desde el 01/06/2019 al 31/05/2021, es decir por dos años. Continúa indicando que a principios del año 2021 hicieron diversos reclamos que generó se convoque a asamblea extraordinaria para el 24/04/2021, siendo la misma suspendida por no cumplir con la normativa.

Luego de ello se instó nuevamente a la celebración de una nueva asamblea atento la finalización del mandato de las autoridades proponiendo un orden del día que incluía la elección de autoridades, presentación de ejercicios contables, renuncia de la comisión por conclusión del mandato, presentación de listas y votación de nuevas autoridades.

Sostiene que dicha propuesta fue respondida con evasivas fundadas en las restricciones producto de la pandemia Covid-19.

Ante la falta de respuesta, recurrieron a la Defensoría del Pueblo y luego al CIMARC. Como consecuencia de su accionar, finalmente en fecha 25/09/2021 se convocó a asamblea extraordinaria que debió ser luego suspendida por estar ocupado el salón para otro evento.

Luego de ello, afirma que la administradora unilateralmente decidió la nulidad de la asamblea del 25/09/2021 y su acta y convocó a una nueva asamblea a producirse el 23/10/2021, convocándola de manera irregular, ya que solo se hizo respecto de alguno copropietarios.

Enumera las irregularidades de la asamblea del 23/10/2021 en la falta de identificación de los copropietarios y/o representantes; no se manifestó si se lograba el quorum para sesionar; la presencia de abogados sin acreditar el carácter de su participación; la metodología del proceso de votación; impugnaciones no tratadas, pasar a cuarto intermedio sin prever fecha de reanudación, presencia policial sin identificación y que negó el acceso de copropietarios a la asamblea, la que se realizó a puertas cerradas sin que pudieran participar los copropietarios.

Solicita también la remoción de la Sra. Silvestre ya que considera que usurpa el cargo por estar con mandato vencido, además de atribuirse funciones propias de la comisión, no haber rendido cuentas, no haberse respetado los procedimientos para los aumentos de las expensas.

Detalla el procedimiento fijado reglamentariamente para llevar a cabo las asambleas, la constitución y quorum, las mayorías necesarias, las formas de las actas y destaca el incumplimiento de ello en la asamblea cuya nulidad pretende.

Solicita se convoque a asamblea judicial para una correcta elección de las autoridades.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

II.- Posteriormente se denuncia como hecho nuevo la convocatoria a una nueva asamblea que oficiaría como continuadora de la celebrada el 23/10/2021 cuya nulidad se pretende y en función de ello solicita su suspensión en el marco de una medida cautelar, medida dispuesta el 09/12/2021.

III.- En fecha 26/12/2021 se presenta Ester Silvestre en su carácter de Presidente del Consejo de Administración del Consorcio de Propietarios del Edificio Construido calle 35-20-16-39 Conjunto Habitacional 432 Viviendas con patrocinio letrado e

interpone en primer lugar y como excepción de previo y especial pronunciamiento la falta de legitimación activa de los actores, desconociendo e impugnando toda la documentación referida a la legitimación de los actores.

Funda la excepción planteada en la falta de acompañamiento de la documentación que refieren los actores les permitiría acreditar el carácter de "*titulares registrales de las unidades funcionales 200, 133 y 68*": De hecho afirma que al no ser propietarios no tienen la investidura de consorcistas, conforme lo prevé el art. 18 del Reglamento.

Enumera que el Sr. Mazzeo acompaña un acta de tenencia precaria de su madre y presunta poderdante; Ramperez un poder que habría sido otorgado por quien dice ser propietario, René Astudillo pero sin acreditarlo y Vactoff, un boleto de compraventa suscrito por Eduardo Gerrero, quien no acredita ser propietario.

Afirma por ello que ninguno de estos instrumentos resultan ser las escrituras que acreditar la titularidad dominial y por ello no cumplen con el art. 18 del Reglamento de Copropietarios que ellos mismos adjuntan.

Refiere al articulado del Reglamento del que surge que no pueden formar parte del consorcio aquellos terceros no propietarios y en igual sentido el articulado del Código Civil y Comercial.

Funda en jurisprudencia y doctrina que considera aplicable, ofrece prueba y refiere que la demanda será contestada dentro del plazo fijado.

IV. En fecha 01/02/2022 se presenta nuevamente Ester Silvestre en igual carácter a contestar demanda negando la veracidad de los hechos, argumentos, afirmaciones y derechos invocados por la actora en la demanda, desconociendo la autenticidad de documentación que no se le atribuyan o no resulten reconocidos en forma expresa.

Posteriormente niega y desconoce pormenorizadamente cada una de las afirmaciones y documental obrantes en la demanda.

Hace hincapié en que en la asamblea de fecha 23/10/2021 ninguno de los asistentes prestó consentimiento o conformidad a ser grabado, filmado o fotografiado, destacando el derecho a la privacidad, la imagen y a la intimidad.

En relación a los hechos, refiere que vive hace más de 30 años en la unidad funcional modulo 24 depto. 8 de la cual es propietaria. En fecha 27/04/2019 fue elegida como presidente del consejo de administración conforme el acta N° 38 que adjunta.

Afirma que pese a ser un número considerable de consorcistas, nunca tuvieron mayores inconvenientes para ponerse de acuerdo y tomar decisiones, sin embargo, durante el año 2020 y 2021 con las medidas de aislamiento en virtud de la pandemia, se

generaron inconvenientes para seguir funcionando de la misma manera, acarreado a su vez complejidades patrimoniales para el consorcio.

Destaca que dentro de la gran cantidad de personas que viven en el consorcio muchas de ellas no cuentan con una situación registral regular sobre las unidades funcionales, lo que impide que formen parte del consorcio de co-propietarios.

En dicho contexto, un grupo de vecinos identificados como "autoconvocados" - muchos de los cuales no son titulares de las unidades funcionales - adoptaron diferentes vías de hecho tendientes a entorpecer y dificultar las decisiones de acuerdo al reglamento.

Así fue que el Sr. Mazzeo llegó al punto de autoproclamarse "presidente" del consejo de administración sin cumplir ningún requisito formal y principalmente, sin ser propietario ni miembro del consorcio, tal como surge de las propias constancias acompañadas en la demanda.

Sostiene que la asamblea de fecha 25/09/2021 estuvo plagada de irregularidades, debiendo convocar al personal policial debido a la belicosidad de un grupo de vecinos. En esta, llegaron a participar vecinos que no eran propietarios, entraban y salían personas ajenas al consorcio, se votaron puntos que no se registraron (aumento de expensas), registros de votaciones en forma errónea, gritos, insultos y faltas de respeto, motivando que los integrantes de la comisión directiva no suscribieran el acta.

Fue por ese motivo que se volvió a convocar a una nueva audiencia para el 23/10/2021 notificando a cada uno de los vecinos y muchos de los cuales no son propietarios intentaron participar mediante el uso de la fuerza.

Destaca que varios vecinos son personas mayores y fueron amedrentados por el grupo de "autoconvocados", impidiendo a los verdaderos copropietarios tomar las decisiones en paz y en forma civilizada, logrando que menos personas se interesen en participar.

De esta manera manifiesta fueron cooptando las últimas asambleas, motivando ello el auxilio de la fuerza policial para poder llevar adelante el acto y fue así que se logró el tratamiento de diversos puntos y la designación de Silvestre como administradora por el término de dos años más.

La falta de conformidad de los actores con lo resuelto en dicha asamblea es el fundamento de la demanda intentada, que no siendo propietarios, intentan tachar de nulidad una asamblea válida.

Sostiene que la real intención del grupo de vecinos que no son propietarios es que

no se aumenten las expensas así como tampoco se avance en los procesos judiciales que tienen por finalidad el cobro de las deudas por tales conceptos.

Refiere que la demanda es improcedente en virtud de la falta de personería de los actores, defensa de fondo que interpone en virtud de que estos no acreditan ser titulares registrales de las unidades.

Afirma que sin perjuicio que la documentación que adjuntan no implica el carácter de propietarios, lo cierto es que se trata de autorizaciones para participar en asambleas pero en modo alguno un poder general para juicios. Es por ello que concluye que los actores no solo no están legitimados sustancialmente para ser parte en este proceso sino que además carecen de un requisito procesal indispensable para participar válidamente de este juicio.

Reitera que la tenencia precaria no se iguala a un título de propiedad ni mucho menos, a una escritura traslativa de dominio, de allí que una tenedora precaria carece de facultades para presentarse en asambleas.

Defiende la validez de las decisiones asamblearias, en primer lugar por haber sido correctamente convocados los vecinos, ya que muchos de ellos, prestaron su conformidad para ser citados por whatsapp y correo electrónico, así como también dentro de la administración del consorcio. Otros vecinos, en virtud de los gritos y manifestaciones agresivas, han decidido dejar de participar.

Sin perjuicio de ello, refiere que tal acusación se cae por sí sola ya que no indican cuáles fueron los presuntos propietarios no citados. Entiende que cada supuesto propietario no citado debería haber suscrito la presente acción por los perjuicios derivados de la falta de notificación y no mediante una improcedente representación que se alegan los actores.

Enumera las razones por las que no surgen las irregularidades que le adjudican a la asamblea cuya nulidad pretenden dado que se tomó identificación de cada uno de los presentes en el acto; las decisiones se toman con la totalidad de los propietarios presentes, la metodología de votación no fue impugnada por ninguno de los presentes y aceptadas por todos; las impugnaciones fueron consideradas en el acta respectiva y su tratamiento se difirió para la reunión del 11/12/2021 pero que fue suspendida por el suscrito.

No se comunicó la fecha prevista para la continuación luego del cuarto intermedio porque muchos vecinos se habían retirado por los insultos que se proferían en el lugar y se acordó comunicarlo luego.

La presencia del personal policial fue para favorecer el normal desarrollo del acto asambleario y se cerraron las puertas dado que los ruidos y gritos exteriores impedían avanzar, evitando el ingreso de personas que no acreditaban el carácter de propietarios o consorcistas, no obstante lo cual muchos participaron por la fuerza.

Considera que no se acredita un interés legítimo en que pueda fundarse la nulidad pretendida.

Sostiene que no puede removerse del cargo a la administradora en virtud de lo establecido en el reglamento su art. 16.

Afirma que el grupo de personas autodefinidos como "autoconvocados" carece de toda representatividad dado que no son consorcistas, retiriendo que las personas que no ostentan la calidad de propietarios ni autoplocamarse por la fuerza como tales.

Manifiesta que la única intención de las conductas y actitudes de este grupo es la de obstaculizar el normal desenvolvimiento de los órganos del consorcio y así traerle mayores inconvenientes a los verdaderos titulares registrales de las unidades.

Respecto de la nulidad planteada, más allá de su improcedencia refiere que a todo evento existe una confirmación tácita en función de que los consorcistas han ejecutado voluntariamente actos decididos en la asamblea cuya nulidad se pretende.

Sostiene que no se reúnen los requisitos para convocar a una asamblea judicial tal como ordena el art. 2063 del CCC.

Concluye que la demanda es un sinsentido en tanto los actores no son titulares registrales de las unidades funcionales, no son consorcistas ni tienen representación válida para estar en juicio.

Ofrece prueba, funda en derecho y peticiona.

III.- En fecha 14/02/2022 la parte actora contesta el traslado de la excepción de falta de legitimación activa interpuesta por la demandada, interpone excepción de falta de personería y/o legitimación pasiva en función de que la Sra. Silvestre tiene su mandato vencido y se basa en una asamblea impugnada para justificar el carácter que invoca.

Asimismo refiere que la Sra. Silvestre no acredita su carácter de propietaria/consorcista presentando el título de propiedad o autorización a tales fines.

Respecto a la falta de legitimación activa, afirman que tal como surge de la documental acompañada a la demanda se evidencia lo contrario, y además se encuentran legitimados por ser afectados por el acto viciado. También argumenta que el planteo contradice el propio accionar de la demandada dado que su participación en

asambleas anteriores fue aceptada. Afirman ser poseedores reconocidos por la demandada.

IV.- Mediante presentación (E0002) la demandada solicita se deje sin efecto la medida de no innovar dispuesta oportunamente en fecha 09/12/2021 que dispuso la suspensión del llamado a asamblea ya que se impide el normal funcionamiento del consorcio con las graves consecuencias que ello genera, tales como la imposibilidad de hacer frente a obligaciones por falta de actualización de expensas.

Dicho planteo fue contestado por la actora oponiéndose y solicitando se fije una audiencia a los fines de acordar la fecha de celebración de una asamblea judicial conforme a lo solicitado en el escrito de inicio de las actuaciones.

En fecha 27/09/2022 se convocó a las partes a una audiencia conciliatoria sin lograr acuerdo alguno y en por movimiento (I0007) se ordenó autorizar la convocatoria de asamblea al solo efecto de tratar la actualización del monto de las expensas comunes.

Posteriormente se suscitaron diferentes presentaciones en relación a la convocatoria de la asamblea hasta que por auto de fecha 12/05/2023 se autorizó la realización de la misma para el 13/05/2023 con la única finalidad de actualizar el valor de las expensas en función del contexto inflacionario.

V.- En fecha 07/06/2023 se celebró la audiencia preliminar y ante la falta de acuerdo de las partes se proveyó la prueba ofrecida por ambas.

Atento la existencia de conflictos laborales con empleados del consorcio y audiencias celebradas con los empleados a la Sra. Silvestre en representación del consorcio ante la Secretaría de Trabajo, la demandada informó que se convocó a asamblea ordinaria y extraordinaria.

Mediante presentación (E0022) la actora solicita habilitación de feria judicial denunciando hecho nuevo y solicitando la intervención judicial del consorcio como medida cautelar en función de la necesidad de resguardar derechos y evitar el agravamiento de la situación económica del consorcio.

Ello motivó que con fecha 23/08/2023 y a los fines de evitar perjuicios mayores al consorcio se dictara una medida cautelar consistente en la intervención judicial del mismo con desplazamiento de los actuales administradores (cf. [Intervención judicial](#)).

Luego de innumerables designaciones y falta de aceptaciones al cargo por parte de los contadores sorteados, se designó un contador como interventor judicial que tomó funciones el 01/12/2023 y luego de cumplir su cometido se concluyó su intervención.

VI.- Producidas que fueran las pruebas por las partes, se clausuró el período

correspondiente y se pusieron los autos para alegar, prerrogativa que fue ejercida por ambas partes; posteriormente se dictó la providencia que dispuso el pase de autos a sentencia la que fue consentida y devino firme.

Y CONSIDERANDO:

I.- De acuerdo a lo que surge de lo expuesto por la actora en su escrito de demanda (punto II, objeto) pretende se decrete la nulidad de la Asamblea del Consorcio de Propietarios del Edificio Construido calle 35-10-16-39 Complejo Habitacional 432 Viviendas de fecha 23/10/2021.

Ello así en tanto considera que dicha Asamblea fue realizada irregularmente en tanto fueron notificados solo algunos de los propietarios así como la participación y voto de la Sra. Ester Silvestre y de los restantes integrantes de la Comisión actual no acreditaron debidamente su condición de copropietarios del Consorcio tal como lo establece la normativa aplicable.

Al enumerar las irregularidades la actora refiere a la falta de identificación de los participantes como copropietarios, falta de determinación de la existencia de quorum para sesionar, presencia de abogados sin identificar ni especificar carácter, se cuestiona la metodología de votación, falta de registro de impugnaciones, falta de fecha para proseguir luego del cuarto intermedio, la presencia de personal policial sin identificar y la realización de la Asamblea a puertas cerradas sin que se permitiera participar a los copropietarios.

Pretende también la actora la remoción de la Sra. Ester Silvestre en su cargo de Administradora por considerar que se encuentra usurpando el cargo desde el 01/06/2021.

La demandada al contestar, más allá del planteo efectuado referido a cuestionar la legitimación, defiende la forma en la que se convocó a la asamblea así como lo resuelto en la misma.

II.- Se ha definido a la nulidad como una reacción del orden jurídico por la cual se priva al acto de tutela jurídica por haberse usado un camino inadecuado; es decir una sanción del orden jurídico que priva de efectos al acto.

Tal como fuera expuesto, se pretende en autos se decrete la nulidad de la Asamblea del 23/10/2021 y se remueva del cargo a la Administradora Sra. Ester Silvestre.

En fecha 09/12/2021 se dispuso cautelarmente la suspensión de la Asamblea

fijada para el 13/12/2021 y ante la necesidad de continuar con el cumplimiento de sus obligaciones por parte del consorcio y el fracaso de una conciliación de la audiencia fijada a tales fines, se habilitó la celebración de una asamblea exclusivamente para tratar la actualización del monto de las expensas comunes.

Posteriormente se informó respecto a la necesidad de la celebración de una audiencia en virtud de conflictos laborales con empleados del consorcio que tenían como antecedente una audiencia ante la Secretaría de Trabajo.

Frente a constantes diferencias entre las partes, la actora solicitó la intervención judicial del consorcio en forma urgente atento el riesgo de verse agravado el estado económico financiero del consorcio y la necesidad de cesar con el estado de incertidumbre existente respecto a la necesidad de resolver diversas situaciones tales como el conflicto con los empleados. En definitiva, se solicitó la intervención judicial para que luego de aceptado el cargo por el interventor se desplace al actual, tenga plena facultades de administración y se convoque a una asamblea para superar la situación de conflicto.

Ello motivó la intervención judicial el 23/08/2023 y luego de un complicado y extenso camino hasta lograrse la aceptación por parte de un perito contador para que acepte el cargo, logrado ello toma funciones en fecha 01/12/2023 quien luego de visitar el complejo habitacional, fijó fechas de visitas para atención y procedió a convocar la Asamblea Extraordinaria para la elección del consejo de administración, administrador, fijación, actualización y regularización de expensas, informar y decidir respecto a deudas de cargas sociales y modalidades para el pago de haberes.

Mediante presentación (E0041) el interventor informa el estado general de la administración del consorcio advirtiendo desorganización manifiesta, atendió diversos reclamos y consultas de los vecinos en diferentes oportunidades, se citó a ocupantes de locales pertencientes al consorcio y detalló toda la situación poniendo en marcha un plan para lograr lo antes posible la realización de la Asamblea General Extraordinaria, determinando claramente las condiciones para la convocatoria y participación.

En fecha 05/02/2024 el interventor presenta su informe final en el que se hace saber la celebración de la Asamblea General Extraordinaria el 03/02/2024, el procedimiento para la elección de las autoridades y el resultado de la lista ganadora, siendo esta la N° 1. Así también se determinaron las expensas a pagar hacia el futuro. Posteriormente se reunió con la administración electa e hizo entrega de llaves y documentación.

En fecha 26/02/2024 se tuvo por presentado el informe final y concluida la intervención por cumplimiento de la tarea encomendada.

A poco que se analiza el expediente, sin mayor esfuerzo se advierte en forma patente la existencia de relaciones conflictivas entre las partes en el marco de la vida del Consorcio, extremo que pudo ser también advertido en el marco de la audiencia de conciliación celebrada oportunamente y sin éxito en autos.

Ahora bien, atendiendo que las razones del pedido de nulidad de la Asamblea del 23/10/2021 conforme lo expuesto en la demanda fueron en virtud de los cuestionamientos a la convocatoria a la misma, el impedimento de participación así como la participación y remoción del cargo de Administradora de Ester Silvestre, se advierte que se trata de cuestiones que han devenido en abstractas por el cambio de circunstancias en el tiempo transcurrido desde la celebración de esta Asamblea cuestionada hasta la fecha.

En efecto, las autoridades que fueron elegidas en la asamblea general extraordinaria convocada por el interventor asumieron en el mes de febrero de 2024, habiendo sido tal circunstancia producto de una solicitud de la actora, sin que hayan existido presentaciones respecto a problemas o al giro del consorcio desde que concluyó la intervención hace más de dos años.

Considero que en este contexto, la declaración de abstracto no solo responde a la pérdida de relevancia del conflicto inicial, sino que también previene que la jurisdicción sea utilizada para dirimir cuestiones puramente formales o carentes de interés jurídico real.

Es importante señalar que la función jurisdiccional debe limitarse a resolver conflictos concretos y no cuestiones abstractas o meramente teóricas, en resguardo del principio de economía procesal, evitando la utilización de recursos judiciales en litigios que no tendrán impacto práctico sobre la realidad jurídica.

Conocida jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha señalado que las sentencias deben atender a la situación existente al momento de la decisión (cf. Fallos: 341:1619; 343:193). El Superior Tribunal de Justicia de Río Negro por su parte tiene dicho que sólo puede conocer en juicio ejerciendo sus atribuciones jurisdiccionales cuando se somete a su consideración un caso concreto y no una cuestión que ha devenido abstracta, atendiendo a las circunstancias existentes al momento de su decisión (cf. CSJN, "JUSTO" del 23/11/95; STJRNS4 Se. 179/19 "DOMINGUEZ", Se. 76/20 "QUINIGUAL"). "MONTENEGRO, BRUNO

SEBASTIAN C/ UNION PERSONAL S / AMPARO (1) S/ APELACION”
(Originarias) – Expte. D-3BA-194-L2019 - Sentencia definitiva n° 3/2021.

En el presente caso, ante el nuevo estado de cosas frente al escenario que existía en el marco de la asamblea cuya nulidad se solicita (hace más de 4 años y medio), no se advierte cual sería el interés actual y la utilidad de la nulidad pretendida por los accionantes.

Sabido es que para avanzar en la declaración de nulidad, es condición esencial la existencia de perjuicio y, consecuentemente, un interés tutelable en quien solicita su declaración, extremos que no se advierten en autos.

Se ha dicho que *"Es dable destacar que en el análisis de la nulidad de que se trata no debe privilegiarse la mera legalidad sino que, conforme lo viene diciendo la doctrina y jurisprudencia mayoritarias, la nulidad de una asamblea consorcial es una pretensión necesitada de la previa acreditación del perjuicio que pueda sufrirse de consolidarse el acto -pas de nullité sans grief-; es decir que no cabe decretar la nulidad por la nulidad misma"* (Mariani de Vidal, Marina, Curso de derechos reales, T° 2 Zavalía, p. 303)

Es decir que el consorcista que pretende la declaración de invalidez de la asamblea deberá invocar y demostrar el perjuicio que le causa la decisión que ataca, con fundamento en que la nulidad para ser viable, debe fundarse en un interés serio y legítimo, ya que en ningún caso corresponde decretarla por la nulidad misma.

En igual sentido, *"...procurar la nulidad por la nulidad misma constituiría un formalismo inadmisibles que contraría el legítimo interés de las partes y la recta administración de justicia"* (conf. SCBA, 27/9/77, DJBA, 113-107; CNCiv., sala B, 2/4/68, LL, 132-1074, 18.682-S; íd, sala C, 15/4/82, LL, 1982-C-357).

Tiene dicho la Corte que: *"En materia de nulidades debe primar un criterio de interpretación restrictiva y sólo cabe pronunciarse por la anulación de las actuaciones cuando exista un derecho o interés legítimo lesionado, de modo que cause un perjuicio irreparable, más no cuando falte una finalidad práctica en su admisión (Fallos: 323:929; 325:1404; 331:994)"*.

Por su parte, HIGHTON Elena en "Derechos Reales" vol. 4, "Propiedad horizontal y prehorizontalidad", 2da ed. act., Bs. As. 2000, Ed. Hammurabi, pag. 655 nos dice que *"La acción puede prosperar cuando se acredite un interés legítimo y el perjuicio sufrido"*. Agrega luego, *que la nulidad nunca puede decretarse por la nulidad misma*.

Es por lo expuesto, que corresponde declarar la cuestión que nos ocupa como abstracta atento no advertirse la existencia de un interés legítimo o perjuicio alguno.

En atención a la forma en la que se resuelve la presente causa, deviene innecesario tanto el tratamiento de la excepción interpuesta por la accionada como las restantes cuestiones planteadas.

III.- Las costas del presente proceso, en función de la forma que se resuelve, se imponen por su orden.

Con respecto a los honorarios de los profesionales intervinientes, en atención a que no surge una base determinada, corresponde fijar los mismos de acuerdo a las pautas establecidas por los arts. 6, 7 y 9 de la Ley 2212, conforme criterio de nuestra Alzada, quien ha indicado en los autos RESERVADO (DR. MAURO GONZÁLEZ) S/ NULIDAD (ORDINARIO) (EXCUSADO DR. MARCELO GUTIERREZ) CI-37816-C-0000 el 22/08/2022 " .. *que asiste razón a la apelante en tanto el presente, conforme a los términos de la litis y la doctrina sentada por nuestro STJ, constituye un trámite de monto indeterminado para cuya regulación de honorarios corresponde que sean seguidas las pautas arancelarias previstas en los arts. 6,7 y 9 de la LA (...) En efecto, ha dicho nuestro Máximo Tribunal de Provincia que en estos casos "...no puede concluirse que exista monto del proceso en los términos previstos por la ley de aranceles", ya que "el objeto del... proceso fue la revisión judicial...y no resultó de la sentencia monto alguno que permita al Tribunal de grado regular en relación al mismo..." (conf. [STJRNS4 SE. 84/07 "Recurso Judicial Directo art. 26 Ley 2986 ..."]], como la actual doctrina labrada, por mayoría, en oportunidad de dictarse Sentencia Definitiva" (STJRN E/A: "ANTOLIN RICARDO GABRIEL Y OTROS C/ PROVINCIA RIO NEGRO S/ CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO" SENTENCIA: 92 - 01/12/2016 - DEFINITIVA)*

Asimismo ha sostenido: "*Este Cuerpo ha definido doctrinariamente que: ...la regulación de honorarios profesionales por aplicación de porcentuales sobre cuantías numéricas precisas se justifica sólo en los juicios en los que las partes disputan concretos intereses mensurables en dinero, con la pretensión de producir una transferencia patrimonial en beneficio de una de ellas y en débito de la otra, lo cual no es el caso de autos" (C. Civ. y Com. Rosario, Sala 1ª, "Cooperativa Limitada de Servicios Públicos y Social de Pérez v. Municipalidad de Pérez", resolución 195 del 17/8/2000; igualmente en "Paredes y otros v. Gobierno de la Provincia de Santa Fe", auto 72 del 26/5/1995, con integración parcial diferente; y en "Piques SA v.*

Municipalidad de Granadero Baigorria”, auto 57/2002 y sus citas). Ello es así, por cuanto - en el caso en examen- se ha planteado como acción principal, de la cual dependían los demás reclamos, una acción de declaración de nulidad que no tiene un contenido económico directo, aunque su decisión tenga trascendencia económica en el plano indirecto o reflejo, pero ello no autoriza, sin más, al recurrimiento del cartabón de los arts. 6 inc. a), 19 y 7 de la L.A. (...) es correcta la postura del Tribunal “a quo” en cuanto entiende al juicio como de monto indeterminado, en tanto en el sub-lite no se ha perseguido como objeto de la causa ninguna transferencia patrimonial, es decir, que alguien pague y la otra parte cobre suma alguna, por lo que no es el caso controversial subsumible como de contenido económico directo [STJRNSI, Se: 131/05 “BTC S.A.”]. (Voto de la Dra Piccinini por la mayoría).” (STJRN E/A “SCHMIDT, BRIGITTE C/ SCHMID, URS MARTIN S / ORDINARIO S/ CASACION” SENTENCIA: 25 - 03/05/2016 – DEFINITIVA; en igual sentido e/a “CODISTEL S.A. c/VIAL RIONEGRINA S.E. (VIARSE) s/CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO s/APELACION” (Expte. N° 28122/15-STJ) -Sec Civil- Sentencia definitiva del 22/6/16; entre otros).”

Por todo ello, **RESUELVO:**

I.- Declarar abstracta la acción de nulidad incoada por Gervasio Mazzeo Guayquillan, Mónica Ramperez y Horacio Vatoeff de la Asamblea de fecha 23/10/2021 incoada contra el Consorcio de Propietarios del Edificio Construido calle 35-10-16-39 Conjunto Habitacional 432 Viviendas.

II.- Las costas se imponen por su orden en función de lo expuesto en los considerandos.

III.- Regular los honorarios profesionales de las letradas patrocinantes de la parte actora María Simonella y Virginia Sangiugliani en conjunto en la suma de Pesos Un Millón Quinientos Noventa y Un Mil Setecientos Sesenta (\$ 1.591.760) 15 IUS. Valor IUS \$ 79.588 cf. Res.conj. 224/26 STJ y 61/26 PG (cf. arts. 6,7 y 9 L.A).

Regular los honorarios del letrado patrocinante de la parte demandada Vicente Russo en la suma de Pesos Un Millón Quinientos Noventa y Un Mil Setecientos Sesenta (\$ 1.591.760) 15 IUS. Valor IUS \$ 79.588 cf. Res.conj. 224/26 STJ y 61/26 PG (cf. arts. 6,7 y 9 L.A).

Incorporar la presente al Protocolo Digital de Sentencias y hágase saber que quedará notificada conforme lo disponen los Arts. 38 y 138 del CPCC.

Mauro Alejandro Marinucci
Juez