



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

“BOLOS, HAYDEE NOEMI c/ CONSORCIO DE PROP EDIFICIO TRECE DEL BARRIO GRAL DE DIV MANUEL NICOLAS SAVIO s/NULIDAD DE ASAMBLEA”

N° 69526/2023

Juzgado N° 63

Buenos Aires, de de 2024.-MR

AUTOS Y VISTOS:

I- Vienen los autos a conocimiento de este Tribunal a fin de resolver la apelación interpuesta por la demandada, contra el pronunciamiento de fecha 22 de noviembre de 2023 ([fs. 93/95](#)). Fundado el recurso ([fs. 99/102](#)), la actora lo replicó ([fs. 104/106](#)).

II- La resolución impugnada rechazó *in limine* el planteo relativo a la caducidad de la acción articulado por la emplazada, sin costas atento el carácter oficioso de la resolución y por no haberse ordenado sustanciar con la parte contraria ([fs. 93/95](#)).

Para así decidir, tuvo en cuenta que el plazo de caducidad de 30 días establecido por el art. 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación a efectos de iniciar la acción judicial de nulidad de asamblea, fue suspendido por el inicio del trámite obligatorio de mediación, de conformidad con lo dispuesto por el art. 18 de la ley 26.589. En virtud de lo expuesto, concluyó que al momento de la promoción de la presente acción, no se encontraba cumplido el plazo de caducidad previsto en la norma aludida (art. 2060 CCCN).

III- La recurrente sostiene que el magistrado no advirtió que la asamblea en cuestión se encuentra consentida, en tanto no fue impugnada de manera fehaciente y debidamente fundada dentro de los cinco días posteriores a su celebración, además de no haberse detallado el daño o perjuicio que pudo haber causado a la actora. Afirma que la carta documento acompañada como documental por la señora Bolos no cumple con los requisitos aludidos precedentemente. Alega que la simple desconformidad con la gestión o con la persona del administrador no constituye causal de nulidad de la asamblea ([fs. 99/102](#)).

Asimismo, se agravia por cuanto desestima *in limine* la caducidad entablada por su parte. Señala que la asamblea se realizó el 2 de agosto de 2023 y la demanda se interpuso el día 14 de septiembre de 2023, por lo que la presente acción se encuentra caduca, de conformidad con lo dispuesto por el art.



2060 del Código Civil y Comercial de la Nación. Agrega que se trata de un plazo de fondo y no procesal, por lo que su cómputo es por días corridos, incluyéndose los días inhábiles (art. 6 del CCCN).

Aduce que, a diferencia de la prescripción, el plazo de caducidad no es susceptible de suspenderse o interrumpirse, excepto que la ley expresamente lo determine (conf. art. 2567 del CCCN). En tal sentido, entiende que la mediación no suspende ni afecta el plazo de caducidad. Añade que, tratándose de normas de orden público, no puede dejarse sin efecto lo establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación.

IV- La pretensión, conforme se desprende del escrito de inicio, persigue la declaración de nulidad de la Asamblea General Ordinaria de Propietarios del Consorcio de Propietarios del Edificio Trece del Barrio General de División Manuel Nicolás Savio, celebrada el 2 de agosto de 2023. La legitimada activa invocó graves defectos en su constitución y celebración, los que -según sostuvo- invalidan el acto jurídico en fraude a los derechos del conjunto de copropietarios ([fs. 42/59](#)).

Al contestar la demanda, la emplazada -entre otras cuestiones y en lo que aquí interesa-, planteó la caducidad de la acción. Ello, por considerar que la misma caducó el día 1 de septiembre de 2023, más exactamente, el lunes 4 de septiembre a las 9.30 hs. ([fs. 82/92](#)), siendo que la demanda se interpuso el 14 de septiembre de 2023.

V- El artículo 2060 *in fine* del Código Civil y Comercial de la Nación dispone que el derecho a promover acción judicial de nulidad de la asamblea caduca a los treinta días contados desde la fecha de la asamblea.

En razón de tratarse de la caducidad de un derecho, el art. 2566 del código de fondo establece que la caducidad extingue el derecho no ejercido. Son plazos de caducidad los que fijan un término para el ejercicio de la acción, cuyo cómputo es fatal, vencido el cual sin que se haya ejercitado el derecho o facultad, éste se pierde de manera inexorable (Esta Sala, Expte. N° 65198/2016, 7/8/2017; *id.* Expte. N° 91.471/2016, 21/2/2019).

En estos casos, la ley establece tiempos breves para que se cumplan determinados actos con la finalidad de consolidar rápidamente situaciones o relaciones jurídicas que merecen ser definidas en poco tiempo (conf. Bueres, A., "Código Civil y Comercial. Análisis Doctrinal y jurisprudencial", ed. Hammurabi, T° 6°, p. 129; Pascual Alferillo en "Código Civil y Comercial de la Nación, Comentado", Dir. Lorenzetti, Ricardo Luis, Ed. Rubinzal-Culzoni, T. XI, p. 371 y





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

ss.; CNCiv. Sala M, Expte. 24496/2017, 22/12/2017; íd. Sala A, Expte. N° 59.847/2018, 30/10/2018; íd. Sala C, Expte. N° 34161/2021, 31/5/2023).

Así, en la caducidad se gozará del derecho sólo si el hecho previsto por la ley o convención se cumple dentro del improrrogable plazo de decadencia (Conf. López Herrera, "Tratado de la prescripción liberatoria", p. 396).

En tal sentido, cabe recordar que una de las características de la caducidad, que la distinguen de la prescripción, es que sus plazos no se suspenden ni se interrumpen (conf. Alterini, Ameal, López Cabana, "Derecho de obligaciones civiles y comerciales", Ed. Abeledo-Perrot, ps. 656/657), excepto disposición legal en contrario, conforme así lo determina el art. 2567 del Código Civil y Comercial de la Nación.

De tal modo, la norma establece -como regla- la inalterabilidad del plazo de caducidad, el que no resulta afectado por ningún acontecimiento que pudiera ocurrir durante su curso. Por consiguiente, deviene irrelevante que el perjudicado haya realizado conductas demostrativas de su voluntad de ejercicio futuro, salvo que se verifiquen los supuestos del art. 2569 del Código Civil y Comercial, entre los que se encuentra el cumplimiento del acto previsto por la ley o por el acto jurídico (conf. CNCiv. Sala A, Expte. N° 59.847/2018, 30/10/2018 y sus citas; íd. Expte. N° 33287/2024, 5/6/2024; íd. Sala C, Expte. N° 34161/2021, 31/5/2023).

Ese acto -en el caso- es la promoción de la acción judicial de nulidad de la asamblea consorcial y que ella se entable dentro de los treinta días de celebrada (art. 2060 *in fine*). Ahora bien, como se señaló precedentemente, la regla admite excepciones cuando ellas son de fuente legal.

En tal sentido, no puede soslayarse que el plazo de caducidad de la acción de nulidad de asamblea puede ser suspendido en virtud de lo previsto por la ley 26.589, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 2567 del Código Civil y Comercial. Ello así, en la medida que la legislación de fondo vigente no derogó la ley de mediación extrajudicial (CNCiv., Sala L, Expte. N° 94679/2017, 2/10/2018; íd. Sala Sala H, Expte. N° 7645/2024, 3/6/2024)

En ese orden, el art. 18 de la ley mencionada (N° 26.589) establece que la mediación suspende el plazo de la prescripción y la caducidad desde la fecha de la imposición del medio fehaciente de notificación de la primera audiencia al requerido o desde la celebración de la misma, lo que ocurra primero, el que se reanuda a partir de los veinte días contados desde el momento que el acta de cierre del procedimiento de mediación prejudicial se encuentre a disposición de las partes.



Así, transcurridos veinte días desde la fecha de cierre de mediación, cesa la suspensión y a partir del día siguiente se reanuda el curso del plazo, conforme al modo de contar los intervalos del derecho establecido por el art. 6 del Código Civil y Comercial de la Nación (Parellada Carlos A. en "Código Civil y Comercial de la Nación", Dir. Lorenzetti, Ricardo Luis, Ed. Rubinzal–Culzoni, T. XI, p. 289).

VI- En el caso, la asamblea cuya nulidad se persigue se llevó a cabo el día 2 de agosto de 2023, mientras que la demanda fue promovida el 14 de septiembre de 2023 ([fs. 42/59](#)).

Como bien sostiene el magistrado, si bien para ese momento ya había transcurrido más de un mes de celebrada la asamblea en cuestión, en autos se dio cumplimiento con el procedimiento de mediación prejudicial obligatoria, optando la actora por la designación del mediador -conf. inc. "c" del art. 16 de la ley 26.589-.

De tal modo y conforme los fundamentos expuestos en el considerando precedente, la mediación suspendió el plazo de caducidad de la acción de nulidad de asamblea (arts. 18 de la ley 26.589 y 2567 del CCCN).

En orden a ello, se aprecia -con arreglo a lo dispuesto por el art. 18, inc. "c" de la normativa mencionada-, que el plazo de caducidad que corría desde el 2 de agosto 2023 se vio suspendido desde el 28 de agosto de 2023 (fecha de la imposición del medio fehaciente de notificación) cuando habían transcurrido 26 días. Ese plazo se reanudó a partir de los 20 días contados desde el momento del acta de cierre del procedimiento de mediación (5 de septiembre de 2023 -"No se medió por ausencia del requerido notificado"-), es decir, desde el 26 de septiembre de 2023, de modo que, adicionando los 4 días restantes, el plazo de caducidad del derecho operaba el 30 de septiembre de 2023 ([fs. 2/41](#)).

En definitiva, computando la suspensión derivada de la etapa de mediación prejudicial, al momento de interponerse la demanda el 14 de septiembre de 2023, el plazo legal no se encontraba vencido, por lo cual los agravios serán desestimados.

No obsta al temperamento que se adopta, las demás cuestiones planteadas por la recurrente, relativas a la insuficiencia de los recaudos para dar curso al proceso de nulidad planteada. Ello, atento las razones ya indicadas y toda vez que la cuestión aquí debatida se circunscribe a determinar si el plazo de caducidad previsto por la norma (art. 2060 del CCCN), se encontraba o no





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA K

cumplido al momento de interponerse la acción. Lo expuesto, sin perjuicio que el magistrado no se expidió -aún- sobre los restantes temas planteados en la contestación de demanda.

VII- Por tales consideraciones, el Tribunal **RESUELVE:** 1) Confirmar la resolución cuestionada; 2) Imponer las costas de Alzada a la recurrente vencida (art. 68, CPCCN).

Regístrese de conformidad con lo establecido con los arts. 1 de la ley 26.856, 1 de su Decreto Reglamentario 894/2013 y 1, 2 y Anexo de la Acordada 24/13 de la CSJN; a tal fin, notifíquese a las partes por Secretaría. Cumplido ello, devuélvase a la instancia de grado.

La difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por los arts. 164, segundo párrafo, del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y 64 del Reglamento para la Justicia Nacional. En caso de su publicación, quien la efectúe, asumirá la responsabilidad por la difusión de su contenido.

Se deja constancia que la Vocalía N° 32 se encuentra vacante. Fdo.
SILVIA PATRICIA BERMEJO - LORENA FERNANDA MAGGIO.

