



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA A

CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LA CALLE AVELLANEDA  
3356 CABA c/ GARCIA FUENTES, MARCELA s/RENDICION  
DE CUENTAS. EXPTE. N° 9953/2022

RELACION N° 009953/2022/CA001

Buenos Aires, agosto de 2026.

**Y VISTOS: CONSIDERANDO:**

**I.-** Llegan los autos con motivo del recurso articulado por la demandada el 13 de julio de 2026 -fundado el 17 del mismo mes y año-, cuyo traslado fue contestado el 6 de agosto de 2026, contra el apartado 3) del pronunciamiento del 8 de julio de 2026, en la que se resuelve rechazar la falta de personería invocada por la apelante.

**II.-** Si la cuestión relativa a la designación del administrador se abordara a la luz de la excepción de falta de personería, no debe perderse de vista que dicha situación involucra un vicio que resulta subsanable, de lo que se desprende que -a todo evento- la personería invocada por la administradora debe tenerse por acreditada con el acta acompañada el 24 de junio de 2026.

Luego, si existió un período en el que el mandato de la administradora había vencido, no cabe presumir que la representación del consorcio se encontraba acéfala, por lo que mientras no exista una decisión de la asamblea que designe un nuevo representante -o bien la continuidad del que venía desempeñándose en tal carácter-, se ha entendido que el simple vencimiento del plazo para el cual fue designada la administradora no produce *ipso iure* la cesación de su designación en el cargo, cuyas facultades subsisten en tanto no sea revocado el mandato por sus otorgantes (ver en este sentido



esta Cámara, Sala G, "J, M, A, c/ C, D, P, E, S 5541/5543 y otros s/ daños y perjuicios derivados de la propiedad horizontal", Expte. nro. 11472/2018, del 8/11/2021; íd. Sala J, "M., A. H. y otro c/ Cons. de propietarios Jorge Newbery 2560/62 s/ daños y perjuicios", Expte. nro. 52541/2020, del 18/8/2021; íd. Sala E, "C. de P. E. C. A. 1175, 1177 y 1179 c/ C. de P. A. 1167/69 s/ daños y perjuicios derivados de la vecindad, Expte. nro. 80231/2025, del 23/6/2026).

En cuanto a los agravios referidos a la invocada falta del *quorum* necesario que establece el art. 12 del Reglamento de Copropiedad, cabe recordar que la providencia que no es sino consecuencia de otra resolución anterior que se encuentra firme, es inapelable. Ello así pues admitir la pretensión de recurribilidad importaría tanto como consentir la revisión de decisiones judiciales que han pasado en autoridad de cosa juzgada, violentándose el principio de inmutabilidad que es característico de tales resoluciones (CNCiv., esta Sala, R. 592.942, del 13/12/2011; íd., R. 187.936, del 20/2/96, íd., R. 182.113, del 8/11/95; íd., R. 51.231, del 5/7/89).

Así las cosas, no puede sino concluirse, que la recurrente pretende reeditar cuestiones alcanzadas por el principio de preclusión, pues tal cuestión ya fue motivo de pronunciamiento expreso en la decisión del 7 de julio de 2025, la que se encuentra firme y consentida.

**III.-** Finalmente, cabe recordar que el ordenamiento procesal vigente adhiere al principio generalmente aceptado en la legislación nacional y extranjera cuyo fundamento reside básicamente en el hecho objetivo de la derrota, como base de la imposición de la condena en costas.





## Poder Judicial de la Nación

### CAMARA CIVIL - SALA A

Sin embargo, este principio no es absoluto, pues el artículo citado en último término faculta a los jueces a eximir a la parte vencida de la imposición de costas, cuando ello sea procedente, y siempre teniendo en cuenta que dicha exención debe interpretarse restrictivamente (Fassi - Yañez, op. cit., ps. 416 y ss.).

Bajo este contexto, es claro que la demandada resultó vencida en la incidencia. Ese es el hecho objetivo que debe motivar la imposición, sin que se aprecien razones que permitan apartarse del principio rector.

En tal sentido, esta Sala tiene decidido que la sola creencia subjetiva de la razón probable para litigar, no es por sí suficiente para eximir del pago de las costas al perdedor, pues es indudable que -salvo hipótesis de actitudes maliciosas- todo aquél que somete una cuestión a los tribunales de justicia es porque cree tener la razón de su parte, mas ello no lo exime del pago de los gastos del contrario si el resultado no le es favorable. Sólo es admisible esta causal de eximición frente a las características peculiares y dificultades del asunto, pero en tales supuestos, la razón probable para litigar debe encontrarse avalada por elementos objetivos de apreciación, de los que se infiera la misma sin lugar a dudas (conf. CNCiv., esta Sala, L. 112.907 del 11/8/92 y sus citas; íd. íd., L. n° 436.540 del 8/11/05, entre otros).

Así las cosas, puede advertirse que las características de excepción antes descriptas no se configuran en la especie, desde que la cuestión generadora de las costas fue resuelta de manera adversa a la posición de la emplazada.



En virtud lo expuesto, no cabe sino confirmar la imposición costas establecida en la decisión recurrida.

Por las consideraciones precedentes,  
**SE RESUELVE:** Confirmar la resolución apelada. Con costas a la vencida (arts. 68 y 69 del Código Procesal).

Notifíquese a los interesados en los términos de las Acordadas 38/13, 31/11 y concordantes y, oportunamente, devuélvanse.

Publíquese en el Centro de Comunicación Pública de la C.S.J.N. (conf. Acordadas 15 y 24/2013 -del 14 y 21 de agosto de 2013, respectivamente-). La difusión de la presente resolución se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 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.

**RICARDO LI ROSI**

**CARLOS A. CALVO COSTA**

**SEBASTIÁN PICASSO**

