

Propiedad Horizontal Fallecimiento Del Administrador Audiencias Judiciales Excesivo Rigor Formal

JURISPRUDENCIA

Propiedad horizontal. Fallecimiento del administrador. Audiencias

judiciales. Excesivo rigor formal Se revoca el auto apelado y se ordena convocar a una audiencia judicial -en los términos del artículo 2063 del Código Civil y Comercial de la Nación-, en un conflicto derivado del régimen de propiedad horizontal donde se presentó la acefalía (por presunto fallecimiento) del administrador y una intimación del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. En ese sentido, la inasistencia y desinterés de los copropietarios para asistir a las audiencias de conciliación fijadas por el juez con carácter previo, denotó un grave indicio de desinterés generalizado de los mismos en la suerte del gobierno del consorcio, de donde requerirles a los actos que demuestren haber acudido a una auto convocatoria a asamblea, se apreciaría como excesivo.

Buenos Aires, 8 de abril de 2016. Y VISTOS: Y CONSIDERANDO: 1. Las presentes actuaciones fueron promovidas por la nuda propietaria y el usufructuario de una unidad funcional, de un inmueble sometido a propiedad horizontal, con el objeto de que se convoque a los propietarios a una asamblea judicial en los términos del art. 2063 del Código Civil y Comercial de la Nación. Invocaron a tales efectos la acefalía de la representación legal del consorcio, el estado de deterioro del edificio, y la desatendida intimación del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (en los términos de la ley -local- 257). Luego de convocar a las partes a dos audiencias, a las que sólo concurrieron los postulantes (vide fs. 48, 56, 63 y 68), a fs. 71 se rechazó in limine la pretensión, decisión de la que se agravian los pretenses. Para decidir como lo hizo, el juez señaló (con pábulos en las normas legales que rigen la propiedad horizontal) que la asamblea judicial constituía una medida extrema y subsidiaria, que sólo debía acordarse en los supuestos en que el administrador o el consejo de propietarios omitieran llamar a asamblea, o cuando no puede lograrse tal finalidad mediante la autoconvocatoria de los propietarios (conf. arts. 2063 y 2059 del Código Civil y Comercial de la Nación). En ese piso de marcha subrayó que, conforme el reglamento de copropiedad (v. fs. 12) el consorcio de autos contaba con un administrador y que no se había acreditado su remoción y/o el nombramiento de un nuevo representante legal. Tampoco halló debidamente abonado el fracaso de una asamblea auto convocada, ni los intentos por agotar las vías reglamentarias y legales del llamado a asamblea. Corolario de la conclusión a la que arribó, sostuvo que la desestimación del pedido de designación de administrador judicial se imponía. 2. Los principios técnicos aplicables en la solución del caso, fueron desarrollados con precisión por el juez y el Tribunal los comparte -sin perjuicio de las acotaciones que se efectuarán-, de modo que resta determinar si el desarrollo del caso realizado en primera instancia, ha culminado o no en una decisión justa. Es sabido que la asamblea de propietarios es el medio idóneo para que los mismos se gobiernen por la buena marcha y normal funcionamiento de todo lo atinente a la comunidad. Ella constituye, indudablemente, el medio de expresión normal de la voluntad de los propietarios. De allí que, sólo la imposibilidad de su funcionamiento habilita la vía judicial para su convocatoria, esta última opción, bien lo señaló el a quo, es excepcional y subsidiaria. Interesa destacar que las audiencias anteriormente aludidas no fueron ordenadas en autos en función de lo previsto por el citado art. 2063 de la ley sustantiva, sino con el objeto de intentar una conciliación o promover la derivación del asunto a otros medios alternativos de resolución de conflictos, o bien, requerirles explicaciones a las partes (y se dice esto atento la confusa cita legal de las providencias, art. 36, segundo apartado a) del Código Procesal?). De modo que la decisión impugnada no importó un volver sobre los propios pasos como entienden los recurrentes. No obstante ello, la Sala considera que constituyen un elemento importante para dilucidar el asunto. Si frente a dos citaciones de la jurisdicción, y salvo los accionantes, ningún propietario acudió al llamado de la justicia (siquiera para oponerse a la pretensión invocando el normal desenvolvimiento del órgano deliberativo y la inadmisibile intención de los pretendientes de eludir sus decisiones, o la vigencia del mandato del representante legal del consorcio y exigir su citación para hacer valer sus atribuciones y obligaciones en este pleito, etc.), tal actitud no puede menos que poner de manifiesto un grave indicio de desinterés generalizado de los propietarios en la suerte del gobierno del consorcio. De donde requerirles a los actores que demuestren haber acudido a una auto convocatoria a asamblea, en el caso, se aprecia excesivo, dado que no puede esperarse mejor respuesta que aquella que recibió el juzgado al llamarlos a audiencia. Es dable recordar que la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sostenido invariablemente que el proceso civil no puede ser conducido en términos estrictamente formales, pues no se trata ciertamente del cumplimiento de ritos caprichosos, sino del desarrollo de procedimientos destinados al establecimiento de la verdad jurídica objetiva que es su norte (conf. Fallos: 238:550; 312:1656; 314:629; 315:1186 y 1203; 320:730 y 2209; 321:2106 y 322:179). No se reducen a una mera técnica de organización formal de los procesos, sino que en su ámbito específico tienen por finalidad y objetivo ordenar adecuadamente el ejercicio de los derechos en aras de lograr la concreción del valor justicia en cada caso y salvaguardar la garantía de defensa en juicio. Otro

indicio relevante para la solución del caso lo constituyen los informes dominiales agregados a las actuaciones, de los cuales se desprende una fuerte presunción acerca del fallecimiento del administrador cuya designación consta en el reglamento, a la que aludiera el a quo como un obstáculo frente a la pretensión esgrimida en el sub lite. Si bien todos los extremos de gravedad que se invocan en el libelo inicial no han sido acreditados sumariamente, no debe restarse importancia a uno que, prima facie, sí fue demostrado, esto es, la intimación del gobierno local que luce a fs. 19. En suma, habida cuenta las particularidades que el caso presenta, la Sala entiende que se encuentran reunidas las condiciones para que la magistrado convoque a una asamblea en los términos y condiciones establecidos por el art. 2063 del Código Civil y Comercial de la Nación y, en consecuencia, la resolución apelada habrá de revocarse. Por estas consideraciones y con los alcances indicados en los considerandos precedentes, SE RESUELVE: Revocar, con los alcances indicados en el último párrafo de los considerandos precedentes, el pronunciamiento de fs. 71/73. Sin costas por no mediar sustanciación. Regístrese, notifíquese por Secretaría al domicilio electrónico denunciado conforme lo dispone la Ley 26.685 y acordadas 31/11 y 38/13 de la CSJN, oportunamente cúmplase con la acordada 24/13 de la CSJN y devuélvase. La vocalía n° 20 no interviene por hallarse vacante (art. 109 del RJN). Carlos A. Bellucci Carlos A. Carranza Casares Correlaciones: CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN - PROPIEDAD HORIZONTAL - Asambleas (arts. 2058 a 2063) 012457E