

Consortio De Propietarios Convocatoria De Asamblea Judicial Caracter Excepcional Autoconvocatoria

JURISPRUDENCIA

Consortio de propietarios. Convocatoria de asamblea judicial.

Carácter excepcional. Autoconvocatoria Se confirma el auto que desestimó el pedido de convocatoria de asamblea judicial por parte de la propietaria de un consorcio de copropietarios, al no encontrarse acreditado que se hubiere agotado la vía consorcial conforme a lo normado por el artículo 2059 del Código Civil y Comercial de la Nación. Buenos Aires, 6 de septiembre de 2019.- RM fs. 77 VISTOS y CONSIDERANDO: Vienen estos autos a la alzada a fin de resolver los recursos de apelación interpuestos contra el decisorio de fojas 59/60. De las constancias obrantes en autos surge que se presentaron a fin de solicitar la convocatoria judicial de asamblea la Sra. Graciela Pisarri, quien manifestó ser propietaria de la UF ... del Consorcio de Propietarios de la calle Estados Unidos 2768/70, acreditando su personería y legitimación con la copia de escritura de propiedad nro ... que obra a fojas 7/9, y el Sr. Ricardo Genaro Rossi en representación de la Sra. Maria Lidia Rosa Zappa, condómina del 50% de la UF ... del mencionado consorcio, ello en virtud del poder especial acompañado a fojas 2/4. La Sra Juez ?a-quo?, por los motivos esgrimidos en la resolución obrante a 59, desestimó el pedido de convocatoria de asamblea judicial. El mencionado decisorio fue apelado por la Sra. Graciela Pisarri y por el Sr. Ricardo Genaro Rossi, quien al interponer la apelación y fundar el recurso manifestó que lo hacía por ?derecho propio?. Preliminarmente, cabe señalar que el Sr. Ricardo Genaro Rossi carece de personería para representar en un proceso judicial a la Sra. Maria Lidia Rosa Zappa, dado que el poder especial que obra a fojas 2/5 no otorgó facultades para que el presentante de fojas 54 la represente ante los estrados judiciales, basta para ello con remitirse a los claros términos y alcances de las facultades de representación, las cuales se limitan a que su nieto Ricardo Genaro Rossi la represente en las Asambleas de Copropietarios que se realicen en el edificio y a tal efecto lo faculta a realizar los actos específicamente mencionados a fojas 3 vuelta, dentro de los cuales no se contempla en forma expresa la facultad de solicitar una convocatoria de asamblea judicial. En razón de lo expuesto precedentemente el Tribunal entiende que el Sr. Ricardo Genaro Rossi, carece de facultades para representar en juicio a la Sra. Maria Lidia Rosa Zappa y en su mérito corresponde declarar mal concedido el recurso de apelación interpuesto a fojas 61. Seguidamente se examinará el recurso interpuesto por la Sra. Graciela Pisarri Desde ya se adelanta, que lo decidido por la magistrada de grado resulta ajustado a derecho, puesto que no se encuentra acreditado que se hubiere agotado la vía consorcial a los fines de la convocatoria de una asamblea de copropietarios, con la correspondiente notificación fehaciente, tal como lo prevé el artículo noveno del Reglamento de Copropiedad y Administración (ver fojas 13/33). Por otra parte, no se puede dejar de señalar que el artículo 2059 del Código Civil y Comercial establece que: ?La asamblea puede autoconvocarse para deliberar. Las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios?. ?Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios aunque no lo hagan en asamblea?. Entre otras cuestiones resulta novedoso que la auto convocatoria no requiere citación previa a la reunión, es decir que dado el supuesto que el administrador no la convoca, ni tampoco el Consejo de Propietarios, puede ser convocada por los copropietarios. En definitiva, existen procedimientos previos que los consorcistas deben adoptar antes de acudir a la vía jurisdiccional. Por los fundamentos expuestos el Tribunal RESUELVE: II. Declarar mal concedido el recurso de apelación interpuesto a fojas 61. II Confirmar el decisorio apelado o. REGISTRESE. Notifíquese. Comuníquese al CIJ y oportunamente devuélvase. Fecha de firma: 06/09/2019 Alta en sistema: 10/09/2019 Firmado por: JOSE BENITO FAJRE, LILIANA E. ABREUT DE BEGHER, CLAUDIO M. KIPER, JUECES DE CÁMARA 043087E