

Contesta demanda de nulidad de Asamblea Consorcial

CONTESTA DEMANDA, SOLICITA SE SUSPENDA PLAZO CONTESTAR DEMANDA. OFRECE PRUEBA. AUTORIZA. PLANTEA CASO FEDERAL

Señor Juez:

. . . , por la representación que invoco, con domicilio real en el que constituye el legal sito en . . . y el electrónico en . . . , conjuntamente con el letrado que me patrocina, Dr. . . . (Colegio. T° . . F° . .), en los autos caratulados: ? . . c/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS . . . s/ NULIDAD DE ASAMBLEA? (Expte. N° . . .), a V.S. respetuosamente digo:

I.- PERSONERÍA

Que conforme lo acredito con la copia legalizada del Acta protocolizada por Escritura N° . . del . . . de la Asamblea General Extraordinaria del . . . en la que el Consorcio de Propietarios Edificio . . . me designó como Administrador, para que en su nombre y representación intervenga en todos los asuntos que establece el Reglamento de Copropiedad y en aquellos en que tenga interés.

II.- NO SE HA ADJUNTADO A LA DEMANDA COPIA DE LA DOCUMENTACION

Conforme surge explícitamente de la cédula que se nos enviara para el traslado de la demanda, la parte actora no ha acompañado copias de la documentación que dice haber presentado o en su caso de exceder el número que normalmente se permite para el traslado un CD con la misma o el haber solicitado que esta parte la retire del Expediente. Tampoco se ha transcripto ninguna mención del Juzgado al respecto.

En orden a ello, y teniendo en consideración que esto puede atentar con el Principio del Debido Proceso y de una correcta defensa de los derechos del Consorcio es que solicito se suspenda el plazo para contestar demanda y se aclare esta cuestión en debida forma.

III.- CONTESTA DEMANDA

Sin perjuicio de lo requerido en el punto anterior y a los fines de evitar inconvenientes a mi mandante, es que siguiendo expresas instrucciones del Consorcio que represento, vengo a contestar la demanda instaurada solicitando se rechace el planteo de nulidad efectuado por los Sres. . . . y . . . , por las razones que pasaré a exponer en el presente escrito, con expresa imposición de costas. En tal sentido, niego todos y cada uno de los hechos, circunstancias o interpretaciones que vierten los accionantes que no sean expresamente reconocido por el suscripto.

Niego que corresponda la declaración de la nulidad parcial de lo resuelto por la Asamblea realizada el

Niego que impugnación que se realiza a los puntos . . y . . de lo

decidido por dicha Asamblea sea pertinente en orden a lo expresamente establece el Código Civil y Comercial de la Nación y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Niego que el punto . . (exclusivo de Propietarios de Cocheras) se haya aprobado con el . . %.

Por lo cual niego que el punto . . de dicha Asamblea del . . se aprobara sólo con el . . % de los consorcistas presentes (era un punto exclusivo de los propietarios de Cocheras). Ese punto se aprobó con la mayoría de los propietarios presentes de las cocheras.

Niego, por lo tanto, que se haya violado el Reglamento de Copropiedad Horizontal vigente y la Ley Civil y Comercial.

Evidentemente, el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación permite en caso de existir Sectores con independencia funcional o administrativa que existan Subasambleas y Subconsorcios.

Niego, por ser absolutamente falso, que con lo resuelto en el punto . . de la Asamblea del . . . se haya violentado en forma total el Reglamento de Propiedad Horizontal en cuanto a la forma que el mismo determina la forma de soportar los gastos del consorcio.

Niego que exista algún tipo de congruencia en el pedido de los accionantes.

Niego que el art. 2037 del Código Civil y Comercial de la Nación quiera decir lo que pretenden los accionantes.

No hay ninguna violación al Reglamento de Propiedad en cuanto a la forma en cómo deben ser soportados los gastos del Consorcio.

Niego, por ser falso que en el Reglamento de Copropiedad no exista una diferenciación entre gastos a ser soportados por el Sector Viviendas y el Sector Cocheras. Simplemente basta tener presente que siempre hubo liquidaciones de expensas diferenciadas entre el Sector Cocheras y el Sector Viviendas y esto no lleva a concluir que se traten de dos Consorcios.

Niego que los puntos . . y . . de la Asamblea del . . . no hayan sido aprobados por las mayorías que establece el Reglamento de Copropiedad.

Niego que exista algún tipo de ilegalidad en lo aprobado por la Asamblea en sus puntos . . y . . .

Niego que de existir alguna responsabilidad del Consorcio respecto a personal exclusivo de uno u otro Sector sea soportado por todo el Consorcio, sino que lo será por el Sector en el que trabajara exclusivamente.

IV.- LA REALIDAD DE LOS HECHOS. EL DERECHO APLICABLE AL CASO DE AUTOS

El art. 2068 del Código Civil y Comercial de la Nación expresa: "Sectores con independencia: En edificios cuya estructura o naturaleza lo haga conveniente, el reglamento de propiedad horizontal puede prever la existencia de sectores con independencia funcional o administrativa en todo aquello que no gravite sobre el edificio en general. Cada sector puede tener una subasamblea, cuyo funcionamiento y atribuciones deben regularse especialmente y puede designarse un subadministrador del sector. En caso de conflicto entre los diversos sectores, la asamblea resuelve en definitiva. Frente a terceros, responde todo el consorcio, sin tener en cuenta los diversos sectores que lo integran".

Entiende esta parte que el Sector Cocheras o garaje del Consorcio guarda todas las condiciones que establece el citado art. para ser considerado un sector con independencia funcional y/o administrativa. Desde su origen ha sido así y el mismo posee personal en relación de dependencia que son exclusivos del Sector y que por lo tanto, sólo los copropietarios de ese Sector abonan sus sueldos y cargas.

El Reglamento de Copropiedad del Consorcio que fuera protocolizado por Escritura . . . del . . . establece con toda claridad la separación administrativa de los distintos sectores y los define con las mismas características que exige el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.

Así es, el art. . . determina los destinos funcionales de cada sector de propiedad exclusiva, entre los que indica a: 1) Sector de cocheras entre las Unidades Funcionales . . . a . . . excluidos los locales comerciales, 2) Sector locales comerciales Unidades Funcionales . . . y . . . 3) Sector de viviendas y oficinas el resto de las Unidades y después están las Unidades complementarias que son las bauleras.

Cabe destacar que los sectores están separados por piso y por accesos independientes (diferente número de puerta) esto está especificado también en el mismo art. . . .

Esto demuestra una separación física entre los sectores.

Por su parte el Artículo . . . señala: "Cada propietario está obligado a contribuir al pago de las cargas comunes que devengue el uso, mantenimiento y administración del edificio, en la proporción que resulte de aplicar a ellas el porcentual que corresponda a su respectiva unidad y que fuere precisado en el artículo séptimo. Asimismo, y en razón de estar integrado el edificio por unidades destinadas a cocheras, locales de negocio, oficinas, vivienda y bauleras, lo que trae aparejado un uso diferenciado de ciertos servicios y/o sectores del mismo, se determina que a los efectos de un mayor control administrativo, como así también una más equitativa proporción en el pago de las cargas comunes, el edificio se divide en tres sectores perfectamente diferenciados, a saber: A) cocheras o sea las unidades N° . . . a . . . excepto las unidades . . . y . . . que son los locales; B) Locales (o sea las unidades . . . y . . .); y C) Oficinas o consultorios, vivienda y bauleras, (o sea las unidades funcionales N° . . . a . . ., y las unidades complementarias).

Por lo tanto, los propietarios respectivos soportarán el pago de los gastos que se produzcan dentro del sector donde se ubican las respectivas unidades de las que sean titulares del dominio.

Se deja también expresamente establecido que las diferencias entre el sector B) y C) serán que el primero, o sea el sector compuesto por las unidades destinadas a locales, estará exceptuado de pagar: a) los importes correspondientes a la fuerza motriz, electricidad y combustible necesarios para el funcionamiento de los ascensores, el agua caliente, la calefacción, y por los servicios de conservación, mantenimiento y/o reparación de los mismos, así como también cualquier otro servicios central que no pueda ser utilizado por dichas unidades, inclusive la luz de los pasillos; b) el sueldo, aportes jubilatorios, indemnizaciones por despido, antigüedad o por cualquier otro concepto que pudieran corresponder a porteros, suplentes, peones y/o ayudantes si los hubiere; c) los gastos de mantenimiento y limpieza interior del edificio (pasillos, terrazas y demás partes comunes); d) todo otro gasto que no se produzca dentro del sector donde se ubican las respectivas unidades de locales.

En consecuencia, a los efectos del cobro de las cargas comunes, la parte que cada unidad deberá soportar será la que resulte de prorratear los gastos de cada sector entre la totalidad de los propietarios de las unidades que lo componen en función de los porcentuales establecidos en el artículo séptimo.

Los gastos que graviten sobre el inmueble en su conjunto en su calidad de cosa común serán igualmente atribuidos a cada unidad de acuerdo a lo establecido en el presente artículo, signándose a cada sector los siguientes porcentuales a los efectos de la participación en el total del gasto: 1º) al sector "A" (cocheras), o sea el compuesto por las unidades números . . . a . . . (excepto las unidades . . . y . . . que son locales), el . . . %; 2º) al sector "B" (locales); compuesto por unidades . . . y . . ., el . . . %; 3º) el sector "C" (oficinas o consultorios, vivienda y bauleras), compuesto por las unidades funcionales números . . . a . . . y por las unidades complementarias números . . ., el . . . %).-

Este artículo transcrito permite visualizar una bien clara separación administrativa entre los Sectores que están determinados.

Y, en definitiva, establece una máxima que se ha venido cumpliendo a lo largo de todos los años en que existe este Consorcio: los propietarios respectivos de cada Sector soportan el pago de los gastos que se producen dentro del sector donde se ubican las

respectivas Unidades Funcionales de las que son titulares.

En orden a lo señalado en el párrafo anterior las liquidaciones de Expensas se realizan de la siguiente forma:

El Administrador del edificio liquida las expensas separadamente para cada Sector, con contabilidades independientes y resúmenes diferentes.

Existe un resumen de expensas para los propietarios de cocheras (exclusivamente) que incluye a las . . unidades funcionales del garaje y los mismo se emiten con el porcentaje que cada cochera representa en el total del garaje para los gastos exclusivos de este Sector; esto es que sumados los porcentajes de las . . cocheras se alcanza el 100% y a su vez se agregan los gastos comunes a todos los Sectores teniendo en consideración el total de las Unidades.

Lo mismo ocurre con el sector viviendas, consultorios, oficinas y Unidades complementarias, también reciben resúmenes de expensas diferenciados, donde también los gastos exclusivos del Sector se dividen entre los propietarios alcanzando el 100% para los mismos .

Esto significa que cada Sector recauda por un lado los gastos que se generan exclusivamente en su Sector y, a su vez, aquellos que son comunes a todos, según corresponda.

Como podrá apreciar V.S. , con las liquidaciones de expensas que se agregan se verá que los empleados del Sector cocheras y sus gastos de personal son incluidos, exclusivamente, en estas liquidaciones de manera absolutamente separada.

Y lo mismo ocurre con los empleados que son exclusivos del Sector Viviendas, consultorios, oficinas y unidades complementarias Por ello, la pretensión de los consorcistas de departamentos de elegir o despedir al personal de las cocheras, resulta inadmisibles y violatorio del derecho de propiedad de los propietarios de cocheras, en tanto toman injerencia en una administración para la cual no aportan expensas, y donde sus intereses son ajenos.

Esto significa que el Sector Cocheras tiene todas las atribuciones y el derecho de tomar o despedir al personal al que abona en forma exclusiva su salario, sin que para ello le corresponda ningún derecho a aquellos que conforman otro sector y que no tienen injerencia en la administración de esos gastos.

A.- CIRCUNSTANCIA ESPECIAL EN LA VOTACIÓN DEL PUNTO 4 DE LA ASAMBLEA DEL . . .

Una circunstancia por demás particular y de notable importancia es que en la misma Asamblea, los asambleístas presentes votaron para determinar si el punto 4 correspondía que lo hicieran sólo los propietarios de cocheras, y la votación por mayoría acordó esta posibilidad, teniendo en consideración que el personal que presta servicios en la misma están a cargo exclusivo de los propietarios de las cocheras.

Esto es la misma Asamblea permitió la existencia de la Subasamblea, es decir aval ó esta posibilidad.

Razón por la cual, se paso a votar si correspondía retomar al empleado . . . , que se había jubilado y la votación fue afirmativa.

De la liquidación de expensas de . . . surge claramente que la Liquidación Final que se le abonara al Sr. . . al jubilarse fue solo pagada por los propietarios del Sector Cocheras donde el mismo se desempeñaba con exclusividad.

Cabe poner de manifiesto que uno de los accionantes estuvo presente en la Asamblea y no objetó nada en aquel momento, respecto a la situación del voto de los propietarios de las cocheras.

B.- OTRA CIRCUNSTANCIA ESPECIAL DE LA CITADA ASAMBLEA DEL . . . CON RELACION AL PUNTO . .

Como podrá apreciar V.S. en el tratamiento del mismo, no se hizo la salvedad del punto . . y fue votado por UNANIMIDAD por toda la Asamblea, con lo cual no se sabe cuál es el argumento intentado para objetar dicho punto de la Asamblea. Máxime que uno de los Actores estuvo presente y voto afirmativamente.

En definitiva el arreglo contempla una zona exclusiva de las cocheras en la entrada que da a las mismas, que no se encuentra en buen estado.

C.- CELEBRACION DE ASAMBLEAS EXCLUSIVAS DEL SECTOR COCHERAS

Conforme se acredita con la copia certificada del Acta que se adjunta, la Asamblea Extraordinaria Nro. . . del . . , fue exclusivamente de cocheras, y se trataron temas que correspondían a esas unidades y, por lo tanto, a ese Sector.

Con lo cual, ya existieron situaciones similares donde se trataron temas exclusivamente para ese Sector, ya que eran cuestiones que solamente se harían cargo los propietarios del Sector Cocheras.

Por esta razón es que no se entiende el planteo que se realiza en la presente demanda. Máxime si se tiene en cuenta que uno de los participantes de esa Asamblea es uno de los accionantes. Esto es, el mismo ya sabía y había consentido que se dieran Asambleas exclusivas del Sector Cocheras.

D.-OTRA CIRCUNSTANCIA A TENER EN CUENTA

El suscripto en cumplimiento a lo establecido en el art. 2060 del Código Civil y Comercial de la Nación notificó a los miembros del Consorcio conforme surge de las constancias que se agregan y sólo algunos se opusieron a las medidas no configurando una mayoría

ya que sólo alcanzaba al . . . % del total (computado conforme al art. . . del Reglamento de Copropiedad).

Con lo cual las medidas fueron aprobadas conforme lo determinó la Asamblea.

Y se notificó a un porcentaje aproximado del . . % del Consorcio. Con lo cual no se modificó lo resuelto en aquella Asamblea. Por otra parte ninguno de los que presentaron objeciones se presentó en estas actuaciones.

E.- SITUACION NO QUERIDA Y NO CONTEMPLADA POR QUIENES PRETENDEN LA PRESENTE NULIDAD DE LA ASAMBLEA EN LOS PUNTOS DETALLADOS

Evidentemente si ellos objetan tanto el punto . . y . . de la Asamblea y al mencionar el punto . . plantean que el gasto lo debería abonar la totalidad del Consorcio, esto llevaría a que de esta forma todos los gastos de las cocheras y del Consorcio parecería que deberían ser abonados por todos estos consorcistas, lo que lleva atendiendo al porcentaje que les corresponde a los titulares del Sector Viviendas, Oficinas, Consultorios y Unidades Complementarias a que estos en definitiva van a resultar perjudicados y sus expensas se van a incrementar indudablemente.

Por lo cual, mi contestación también tiene la veces de proteger los intereses de los mismos accionantes y velar porque se mantenga el criterio sano y equitativo del artículo Noveno del Reglamento de Copropiedad anteriormente citado.

V.- OFRECE PRUEBA

1. DOCUMENTAL

- a) Copia legalizada del Acta de Asamblea Protocolizada por la cual se me designara como Administrador del Consorcio de Propietarios del edificio . . .
- b) Liquidación de Expensas de . . . (anterior administrador) respecto al Sector Viviendas, Oficinas, Consultorios y Unidades Complementarias
- c) Liquidación de Expensas de . . . (anterior administrador) respecto al Sector Cocheras.
- d) Liquidación de Expensas de . . . (hecha por el suscripto) respecto al Sector Viviendas, Oficinas, Consultorios y Unidades Complementarias
- e) Liquidación de Expensas de marzo de 2016 (hecha por el suscripto) respecto al Sector Cocheras.
- f) Acta certificada de la Asamblea Extraordinaria N° . . . del . . .-
- g) Nota remitida por la Administración a los fines de dar cumplimiento con lo normado por el art. 2067 del Código Civil y Comercial de la Nación
- h) Nota de oposición de ciertos propietarios de viviendas y cocheras en orden a lo establecido por el art. 2067 del Código Civil y Comercial

2.-TESTIMONIAL

Se cite a prestar declaración testimonial a las siguientes personas:

. . . .
. . . .

Estos testigos, estuvieron presentes en la Asamblea del . . . , reconocerá documentación presentada y en Asambleas exclusivas del Sector Cocheras y puede dar testimonio de ello.

VI.-DERECHO

Fundo el derecho que asiste a mi mandante en el art. 2060, 2067 inc. m), 2068 del Código Civil y Comercial de la Nación, el Reglamento de Copropiedad del Consorcio que represento que se acompaña en copia simple, los usos y costumbres de este Consorcio y la doctrina y jurisprudencia aplicable al caso.

VII.- AUTORIZA

Se autoriza a . . . y/o, indistintamente, a examinar las presentes actuaciones, presentar y desglosar escritos, desglosar documentación agregada ya sea original y/o copias, extraer fotocopias, desglosar y realizar diligenciamientos de cédulas, oficios, exhortos, mandamientos y testimonios, aún los librados bajo el régimen de la ley 22.172, dejar nota, y en general para efectuar cuanta diligencia sea menester para el mejor trámite del presente juicio.

VIII.-PLANTEA CASO FEDERAL

Para el caso no esperado que se haga lugar a la demanda instaurada y en razón de encontrarse en juego en la presente causa cuestiones que hacen a la aplicación y vigencias de garantías y derechos constitucionales, y en cumplimiento de la profusa y reiterada doctrina de la C.S.J.N., dejo planteado, en tiempo oportuno y formalmente, el caso federal previsto en el art. 14 de la ley 48, que será mantenido y fundado en caso que fuere menester recurrir a la instancia extraordinaria.

IX.-PETITORIO

Por lo expuesto de V.S. solicito:

- a) Me tenga por presentado, por parte en el carácter invocado y por constituido el domicilio legal indicado, así como también el electrónico.
- b) Se haga lugar a la suspensión del plazo para contestar demanda, atendiendo a lo manifestado en el punto II de este escrito.
- c) En su caso, tenga por contestada la demanda y por acompañada la documental correspondiente
- d) Tenga por ofrecida la prueba y en el momento procesal correspondiente se abran a prueba estas actuaciones
- e) En el momento procesal oportuno se dicte sentencia rechazando la demanda con expresa imposición de costas.

Sírvase V.S. proveer de conformidad que

SERA JUSTICIA