

## CONVOCATORIA A ASAMBLEA

Solicita convocatoria de asamblea Señor Juez: ?????, D.N.I. ????, con domicilio real en la calle ?????, n°?, piso ?, de Capital Federal, y ?????, D.N.I. ????, con domicilio real en la calle ?????, n° ?, piso ?, de Capital Federal, ambos por derecho propio y con el patrocinio de la Dra. ?????, inscripta al T° ?, F° ?, del Colegio Público de Abogados de la Capital Federal, Monotributista ???, CUIT ?????, constituyendo domicilio en la calle ?????, piso ?, departamento ???, de esta Ciudad Autónoma de Buenos Aires, zona de notificación ?, Teléfono ????, y dirección de correo electrónico ?????, a V.S., me presento y respetuosamente digo: I. OBJETO Haciendo uso del derecho otorgado por los arts. 2058, 2060, 2063, del Código Civil y Comercial de la Nación, venimos a solicitar se provea convocatoria a asamblea judicial del consorcio de copropietarios del edificio de la Calle ?????, N° ?? de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Asamblea judicial tendrá como punto del orden del día, no excluyente de cualquier otro que V.S. considere conveniente incluir, la constitución del consorcio de acuerdo al reglamento acompañado a la presente demanda, designación del administrador, mejoras de carácter necesario para el mantenimiento del edificio. La citación deberá proveerse en la forma que establece el reglamento de copropiedad y administración que rige el edificio. II. MEDIACIÓN OBLIGATORIA Que se ha cumplido con la instancia de mediación obligatoria, con resultado negativo, según surge del acta que se adjunta, firmada por la mediadora ?????, Matrícula ??? Tal acto se ha efectuado en la mediación de carácter privado ante la profesional antes mencionada con domicilio en la calle ?????, n°???, piso ?, oficina ?. de esta Ciudad. III. HECHO Somos propietarios de la unidad designada administrativamente como edificio de la calle ?????, n° ?? de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, acreditando tal extremo con el testimonio de la escritura que en este acto agregamos. Conforme lo dispuesto por el art. ? del reglamento de copropiedad que rige el edificio cualquiera de los propietarios puede solicitar asamblea judicial, ante el fracaso de las convocadas en forma extrajudicial. Que en el presente caso están reunidos los presupuestos de hecho y de derecho previstos en el citado reglamento y los indicados por la doctrina y jurisprudencia dominantes sobre el particular, ya que se ha convocado previamente a asamblea mediante distintos medios (telefónicos, verbal, por nota y por carta documento) Posteriormente se efectuó mediación extrajudicial a los efectos de fijar fecha y llevar a cabo la asamblea pero nuevamente fracasó este intento, debido a la incomparecencia de la parte o bien de su representante legal. Agotadas las instancias previstas por el reglamento de copropiedad y administración no habiéndose podido realizar las asambleas convocadas a tales efectos, no queda otro camino que solicitar a V.S. que provea la convocatoria de asamblea judicial y para el supuesto de que ella no reúna *quorum* reglamentario V.S. haga uso de la potestad jurisdiccional para resolver sobre el punto del orden del día que hemos puesto en el ítem II de este escrito. La jurisprudencia sostiene; *¿El remedio que consagra el Art. 10 de la Ley 512, -arts. 2058, 2060, 2063, texto según ley 26.994- es de carácter excepcional, por lo que para su aplicación, es necesario que concurran ineludiblemente dos requisitos: que se demuestre la imposibilidad de reunir por los medios normales la asamblea de copropietarios y además que se acredite la urgencia o gravedad de las cuestiones a decidir?* (CNCiv., sala k, 20/02/1990, Fallo: 76753). El fallo dictado por la Cámara de Apelaciones Departamental en el Expte 85.344 del 12/11/1992 sostiene: *¿Los jueces están llamados a intervenir cuando no se logra reunir la asamblea. Consiguientemente sólo corresponder hacer lugar a la convocatoria judicial cuando se acredite el fracaso de la reunión y la urgencia del asunto a tratar?* En el caso de marras concurren ambos extremos, dado que surge la imperiosa necesidad de designar administrador a efectos de realizar las reparaciones necesarias y de carácter urgente para la mantención del edificio, caso contrario debido a su deterioro, se sufrirá un daño de carácter irreparable. IV. PROPONEMOS LUGAR DE REUNIÓN Para viabilizar en forma ordenada la asamblea judicial, venimos a proponer como lugar de la reunión de copropietarios el hall del edificio ubicado en calle ?????, N° ?? de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En la notificación a cursar se deberá consignar: - Día y hora de la Reunión. - Lugar de la reunión. - Orden del día. V. REGLAMENTACIÓN DE LAS CITACIONES Y DELIBERACIONES Si bien se tratara de una asamblea judicial, ella, en principio, debe regirse por las pautas acordadas en el reglamento de copropiedad del edificio. Por ello las citaciones deberán ser formuladas mediante carta certificada con aviso de entrega y con 15 días como mínimo de anticipación del día de la asamblea. Cada propietario podrá ser representado mediante carta poder con firma del otorgante, certificada por autoridad competente. VI. EVENTUAL DICTADO DE MEDIDA CAUTELAR GENÉRICA Por principio de eventualidad procesal, dejamos solicitado desde ahora que, en el supuesto de discrepancias o dificultades de *quorum* o votaciones dispares en el acto de la asamblea V.S. -haciendo uso de las medidas cautelares genéricas previstas por la legislación- designe administrador judicial provisorio, interviniendo en la faz orgánica de la administración hasta la normalización de la situación, objeto del presente requerimiento. En ocasiones similares a la presente la jurisprudencia ha resuelto en forma pacífica: *¿La designación por el juez de un administrador provisional del consorcio -nombramiento hecho bajo la responsabilidad de los propietarios peticionantes- sólo importa la adopción de una medida cautelar y su procedencia es evidente ante las contingencias que han de superarse para lograr reunir la asamblea destinada a la liberación*

impostergable de problemas cuya propia naturaleza lo exige (CNCiv., sala C, LL, 99-631) Si los consorcistas se encuentran divididos en grupos con posiciones irreductibles que no pueden obtener la mayoría necesaria para designarse de oficio por el juez un administrador ajeno a los consorcistas hasta tanto éstos, por la mayoría exigida, acuerden la cesación y el nombramiento de otro consorcista o no (CNCiv., sala E, ED, 32-494) VII. COMPETENCIA Que en atención al domicilio denunciado V.S. es competente en razón de la materia y del territorio. VIII. PRUEBA DOCUMENTAL: Reglamento de copropiedad que rige el edificio, testimonio de la escritura y planos del bien inmueble, dos cartas documentos, copia de nota remitida informando la situación del edificio, presupuestos de arreglos (10 hojas), acta de infracción labrada por el gobierno de la Ciudad de Buenos atento a desprendimientos de cornisa, y fotos del inmueble. INFORMATIVA: Para el supuesto de desconocimiento o negativa de la prueba documental e instrumental agregada, solicito se libre oficio a los registros y organismos de quienes emanan para que informen en cada caso sobre la autenticidad y correspondencia con lo allí registrado, y en el caso de las cartas documento informen también de las recepciones por el destinatario, se libre oficio al titular del Correo Argentino a los efectos de que certifique la autenticidad de las CD arriba señaladas. IX. PETITORIO En mérito de lo expuesto a V.S. solicito: a) Nos tenga por presentados, por parte y por constituido el domicilio legal indicado en debido tiempo y legal forma. b) Se agregue la documentación acompañada. c) Se provea como primera medida, la fijación de audiencia para la realización de la asamblea judicial. d) Se notifique en la forma y por los medios indicados en el reglamento de copropiedad. Proveer de conformidad, SERÁ JUSTICIA. -