

## Modelo de Escrito

**Medida cautelar de intervención a consorcio (LEY 512).** MEDIDA CAUTELAR DE INTERVENCION A CONSORCIO (LEY 512) -IRREGULARIDADES DE ADMINISTRACION. Señor juez:.... y.... , por sus propios derechos, condomicilio real en.... , de esta ciudad, constituyendo domicilio legal en.... ,a V.S. dicen: Que venimos a solicitar como medida cautelar la intervenciónjudicial al consorcio.... de estaciudad por las graves irregularidades que se indicarán a continuación. Para satisfacer la exigencia del apartado final del art. 226 CPCCN, promovemosasimismo en estas actuaciones la remoción del administrador, como artículo final. 2. Dejamos expresa constancia que el consorcio es consorcio de propietarios calle.... de esta ciudad,y que el administrador del consorcio es el señor.... cuyo domicilio figura en.... La solicitud de medidas cautelares la fundamos en lo dispuesto por los arts. 195, 197, 205, 222 y 227 del CPCCN, habida cuenta de que a fin de constatar buena parte de las irregularidades a que se refiere esta acción será preciso incautarse de la documentación del consorcio en poder del administrador, v. gr., libros de reuniones, de decisiones del Consejo, libros de actas de las asambleas y recibos y comprobantes de pago que, denunciados, se encontrarían en poder del administrador, en las oficinas indicadas donde tiene su sede. Como se advertirá en el curso de este escrito las causas del pedido de la medida y aun de la posterior remoción son graves, no han podido ser resueltas a través de numerosas asambleas, persisten, resultan reiterativas, van contra la seguridad del edificio y han desatado una verdadera guerra entre los integrantes del consorcio que puede terminar, incluso, con enfrentamientos físicos y personales de condigna gravedad. Esto exige y lo pedimos se disponga de la habilitación de días y horas para tomar la previa información testimonial que se ofrece para la medida cautelar, que debe ser repetida a primera audiencia, con carácter urgente y con habilitación horaria, lo mismo que la designación y puesta en marcha de la intervención, veeduría en su caso, etc. (arts. 222 y 227 y 153 CPCCN). 5. Entre otras irregularidades principales podemos mencionar a fin de no recargar la tarea de V.S. a las siguientes: a) No se ha exigido ni obtenido las rendiciones de cuentas de la administración anterior, que se recibió bajo esa condición con diligencia a cargo del administrador actual; b) Se han pagado acumulativamente impuestos municipales de cocheras, que se alegan aunque no se han exhibido comprobantes y todavía ha sido reclamado el reembolso al consorcio por copropietarios; c) Faltan asambleas y no se cita a las mismas, para la consideración de las rendiciones de cuentas de la administración; d) El administrador niega a los consorcistas el acceso a los comprobantes y se ha opuesto a entregar o a que se saque fotocopia de los mismos para su compulsión e indagación de los gastos efectivos; e) Inalterablemente en las cuentas de gastos, sin justificación alguna, se incluyen en cada cuenta importes que se atribuyen a "gastos varios" o simplemente "varios", sin dar razón verbal ni escrita a las preguntas sobre a qué corresponden efectivamente esos cargos; f) Figuran también en las cuentas que pasa el administrador arreglos que efectuaría el portero del edificio a quien se lo estaría ocupando en los mismos en superposición con sus funciones y horarios y se le estaría pagando por obras que no aparecen y sobre las cuales tampoco el administrador da razón; g) Las cuentas del administrador incluyen gastos de computación y otros indiscriminados como si el hacer tales cuentas no fuera su deber ni estuviera incluido en los honorarios que percibe; h) Figura en las cuentas del administrador un suplente que en realidad no puede ser visto regularmente ni cumple un horario ostensible, habiendo negado el administrador toda información respecto a presencia, horario y funciones reales de tal supuesto suplente; i) El administrador no ha iniciado las acciones judiciales que se le han encomendado, respecto del uso sin derecho y ocupación sin título de partes comunes del edificio, por ejemplo, antena de terraza, cambio de partes abiertas de las unidades de planta baja y primer piso, etc.; j) El administrador se ha negado a mostrar al consorcio el instrumento renunciado de la ex administradora.... respecto del cual existen relaciones dinerarias de naturaleza civil con posibles implicancias penales, lo que impide considerar el tema; con el agregado de que este administrador era colaborador de los anteriores; k) El administrador se ha negado a suministrar a los consorcistas, incluso a nosotros y aun judicialmente, los datos, nombres y apellidos de los restantes consorcistas y de algunos de ellos; l) Encargado por asamblea y por sus funciones a conseguir planos de.... , para planear reparaciones integrales urgentes del edificio que hacen a su seguridad, nada ha hecho al respecto a pesar de haber sido reiteradamente increpado sobre este tema; m) No hay vigilancia ni control adecuado en el edificio ni en los garajes y por el contrario se producen actos vandálicos ante cuya denuncia nada ha hecho el administrador, por ejemplo poner pegamento en las cerraduras de nuestros coches; n) El administrador, debidamente advertido e intimado por consorcistas no se ha opuesto, ni ha intimado, ni demandó por el cambio de destino del local.... del edificio en el cual contrariando el Reglamento de Copropiedad se ha puesto negocio de venta de alimentos y otras cosas, con toldos también prohibidos, etc. ñ) Frecuentemente, el edificio se encuentra con basura acumulada y no hay agua corriente y además el administrador en algunas ocasiones se ha permitido dar órdenes al encargado para el corte del agua a determinados sectores, por ejemplo el nuestro, violando incluso las leyes de orden público vigentes al respecto; o) Tan anormal resulta por el administrador el funcionamiento de este consorcio, que la correspondencia y hasta citaciones judiciales son recibidas en la casa contigua y por porteros de otros edificios por

falta de organización, vigilancia y permanencia en el nuestro; y avisado el administrador, los hechos se repiten porque nada hace al respecto; p) Todas estas fallas revisten tanto mayor gravedad cuanto que por averiguaciones practicadas nos ha sido posible indagar la aparente insolvencia de este administrador, que ni siquiera cuenta con oficinas usando unas prestadas, ya que "atiende" y guarda elementos suyos en un pasillo dentro de oficinas de otras firmas, con una comodidad que indico eventualmente precarias y se prolonga igualmente en los años. Lo que exige urgencia porque no se sabe quién podrá responder en forma efectiva o con bienes físicos a los incommensurables daños que están causando. 6. El Reglamento de Copropiedad del edificio, inscripto en el Registro de la Propiedad el.... bajo matrícula.... , escritura.... del Registro.... , otorgada el.... contiene normas referentes a la mayoría de las irregularidades, prohibiéndolas, desde luego. Cito como ejemplo el art. 2, ap. a), sobre destino del local de negocio; la prohibición de toldos, art. 2, ap. f); la prohibición de utilizar los empleados del edificio en otros menesteres que sus funciones. art. 4, ap. n); la prohibición de uso particular de partes comunes, art. 4, ap. b); la obligación del administrador de llevar y comunicar la lista de los co-dueños, arts. 11, 13 y 16; la obligación de documentar los gastos de administración, sobre comprobantes, etc., art. 16; el deber del administrador de cumplir y hacer cumplir las decisiones de las asambleas y de efectuar las reparaciones urgentes, art. 17; el deber de actuar diligente y aun judicialmente y ante dependencias oficiales, caso de los planos y de los usos conforme a destino, arts. 17 y 18, convocatoria a asambleas, rendiciones de cuentas, etc., arts. 22, 23 y ss. Como puede advertirse del cap. 5 de esta demanda, todos deberes incumplidos. 7. Todo esto ha originado, sigue originando y originará desencuentros, disputas, reyertas, anarquía y procesos judiciales, v. gr., el del Juzgado.... , "Consortio.... c/.... ", donde en acta.... allí agregada constan reclamos de co-dueños s/ Uso de cocheras. El juicio"... c/.... y.... s/sumario", Juzgado.... de igual fuero donde existen también esas constancias y el acta.... El juicio"... c/.... y.... s/ Sumarísimo" que muestra cómo el propietario tiene que dirigirse contra otro copropietario por inidoneidad del administrador, Juzgado.... , de.... Y todos estos procesos dilatados y estimulados por el administrador para dilatar el cumplimiento de sus deberes, peleando entre sí a los co-dueños. 8. Se adjunta con esta demanda: fotocopia del Reglamento de Copropiedad, se individualiza el título de propiedad agregado al juicio del Juzgado.... , de.... , se adjuntan fotocopias de las actas.... y.... de asamblea, de las citaciones de asambleas de.... y.... Queda individualizado que los originales del reglamento, actas y citaciones, se hallan en poder del administrador. Del acta.... y.... surgen, en lo subrayado, parte de los incumplimientos y faltas del administrador. Surge además que nosotros no podemos sino acudir a la justicia para su remoción e intervención, ya que no ha sido posible obtener de las asambleas decisión alguna, hemos intimado de actuar judicialmente e igualmente hemos sido desoídos y no queda ya sino esta acción para frenar tanta anarquía e impedir daños mayores. 9. Fundo esta acción en cuanto al fondo, en lo dispuesto por los arts. 3, 5, 10, 15 y conc. ley 512 y arts. 505, 1109, 1072, 1889, 1970 y espec. 1904 y ss. CCRA. Ofrecemos como prueba los instrumentos acompañados e individualizados y oficio al Reg. de la Propiedad para que informe sobre nuestro dominio y sobre Reglamento de Copropiedad; como así oficio a cada juzgado para remisión de los expedientes individualizados o testimonio de los mismos si la remisión no fuese posible. Se citará a confesión al administrador y se decretarán pericias contable y de arquitecto cada una sobre los puntos respectivos: cuentas y estado del edificio. Para ello el Juzgado incautará actas, comprobantes y papeles en poder del administrador. Para la información a primera audiencia declararán los testigos.... jubilada,.... y.... , médico sanitarista, ambos de esta ciudad. Para el fondo declararán también en su momento, como testigos del juicio:.... , abogado,.... , médico,.... , todos domiciliados en esta ciudad. Interrogatorio para la medida cautelar: a) generales de la ley; b) contesten lo que sepan sobre los puntos 1 a 17 del cap. 5 de este escrito, que se les leerá uno por uno; c) razón de los dichos. 1 Citación de interesado. El Consortio será citado como tercero interesado, una vez decretadas las medidas cautelares peditas (art. 94, id. 96 CPCCN). Lo que deberá por ahora tenerse presente. PETITORIO: En base a las consideraciones de hecho y de derecho que dejamos expresamente expuestas y dada la urgente actividad que el caso requiere, de V.S. solicitamos: 1) Se nos tenga por parte, por presentados, y por constituido el domicilio legal que dejamos indicado; 2) Se tenga presente todo cuanto dejamos expuesto, la prueba ofrecida y las constancias instrumentales aportadas; 3) Setome declaración con habilitación de días y horas y a primera audiencia a los testigos propuestos, a los fines de decretarse las medidas también urgentes contenidas en el presente escrito; 4) Oportunamente, en la sentencia final, se disponga la remoción del administrador, con costas, haciéndosele también concostas el cargo de los daños y perjuicios originados cuya reparación se requerirá como y por quien corresponda, en juicio separado. SERA JUSTICIA.