

Solicitan Nulidad de Asamblea del Consorcio de Propietarios

SOLICITAN NULIDAD PARCIAL DE LO RESUELTO EN ASAMBLEA EFECTUADA EN EL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DE . . . DE FECHA . . . POR VIOLAR EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA VOTACIÓN DEL PUNTO . . DE LA ORDEN DEL DÍA.

Señor Juez:

. . . DNI . . propietario unidad . . y . . . DNI . . . , propietario de la unidad . . , constituyendo domicilio legal en . . y domicilio electrónico . . . ante V.S. nos presentamos y respetuosamente decimos:

I.- JUSTIFICACIÓN DE NUESTRA PERSONERÍA

Como lo acreditamos con la fotocopia certificada del título de propiedad que se acompaña, somos titulares registrales de las unidades . . . y . . . respectivamente.

II.- TEMPORALIDAD DE ESTA PRESENTACIÓN

Teniendo en cuenta que la Asamblea en cuestión se llevó a cabo el día . . . , y toda vez que la fecha de notificación de la audiencia de mediación, ha sido el . . manifestamos a V.S. que la impugnación efectuada con respecto a los puntos . . y . . de la orden del día, es totalmente pertinente de conformidad con la Ley vigente y Reglamento de Propiedad Horizontal.

III.-

Pedimos desde ya V.S. se declare la nulidad parcial de lo resuelto por la Asamblea cuestionada al tratar el punto . . de la orden del día, mediante la cual se aprueba con solo el . . % de los votos de los consorcistas propietarios únicamente de las cocheras, sin haberse permitido ni computado el voto de ninguno de los demás consorcistas presentes en dicha asamblea en una proporción del . . %, en atención a lo cual, el total de consorcistas presentes (cocheras y viviendas) ascendía al . . %, y en función a ello el punto . . referido de la orden del día, se aprobó solo con el . . % de los consorcistas presentes en lugar de la unanimidad que se menciona en el acta labrada, y por supuesto, muy inferior al 50% que se requería para la aprobación de la cuestión en tratamiento.

Ello significó la violación del Reglamento de Propiedad Horizontal vigente y de la Ley Civil y Comercial, recientemente sancionada que establecen con claridad la existencia de un solo consorcio, y no el de dos consorcios diferentes, establecido eso por la forma o manera de computar los porcentajes.

Asimismo, se solicita por intermedio de la presente demanda, la nulificación de lo resuelto en el punto . . de la misma orden del día, de la mencionada Asamblea celebrada el . . . , desde el momento que con tal votación se ha violentado en forma total el Reglamento de propiedad Horizontal en cuanto el mismo determina la forma de soportar los gastos del consorcio, lo cual en el caso concreto se relacionaba con el pago de la reparación de las veredas del consorcio.

Este gasto se estableció como que debía ser soportado por los integrantes de la cochera en forma exclusiva y no como lo determina el Reglamento de propiedad horizontal al respecto, sea, que correspondía el pago al total del consorcio, y no, exclusivamente ser soportado por los garajistas.

Se destaca que esto ultimo va en perjuicio de los propietarios de viviendas, pero respetando los presentantes la congruencia necesaria en sus peticiones, se solicita idéntico tratamiento de este punto . . en forma similar al del punto . . precedentemente referido.

IV.- DE LA PRUEBA

a) Documental

Ofrecemos la siguiente:

1. Acta de cierre de mediación
2. Copia fiel de Acta de Asamblea
3. Copia fiel del Reglamento de propiedad horizontal.
4. Copia fiel de nota escrita por consorcistas dirigida al administrador, expresando el desacuerdo que merece la Asamblea de marras.

V.- FUNDAMENTOS LEGALES DE LA PRESENTE DEMANDA

El artículo 2037 CCCN determina claramente el concepto de lo que constituye una propiedad horizontal y establece la facultad para los titulares del consorcio de uso, goce y disposición que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes que las diversas partes del inmueble, así como las facultades que sobre ella se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.

Asimismo, lo resuelto al votarse en los puntos . . y . . aludidos precedentemente, se produce en la práctica la diversificación del consorcio y la violación del reglamento de propiedad en lo que se refiere a la forma de cómo deben ser soportados los gastos del consorcio, determinando dicho Reglamento una diferenciación entre los gastos que soportan, o que deben soportar los copropietarios de unidades de viviendas con relación a los copropietarios de unidades de cocheras, teniendo en cuenta para ello la distinta importancia que cada sector posee intrínsecamente y por supuesto en esa diversificación no se expresa en ninguna forma que el

personal del garaje está sujeto a las directivas de un consorcio independiente como lo pretenden los propietario de las cocheras. Pero por lo demás, y tal como brevemente se lo ha destacado poco más arriba, es totalmente falaz que las modificaciones de los puntos . . y . . de la orden del día hayan sido aprobados con las mayorías necesarias establecidas para su aprobación y mucho menos cuando tales modificaciones implicaban un cambio sustancial a la mayorías que se requerían para la modificación del Reglamento de propiedad Horizontal, tal como se produciría de no admitirse la impugnación que por el presente efectuamos. Por último, las ilegales modificaciones introducidas mediante la aprobación del punto . . de la orden del día, viola preceptos referentes al trabajo del personal, por cuanto, de producirse algún hecho que determine la responsabilidad del consorcio, será indudablemente dirigido en contra del consorcio todo, y no, de una parte del mismo, como surge de dicha modificación del punto . .

VI.- PETITORIO

Por todo lo expuesto a V.S. pedimos:

1°) Nos tenga por presentados, por parte y por domiciliados.

2°) En forma previa a toda Resolución, se disponga librar oficio al señor administrador del consorcio, Sr. . . , domiciliado en calle . . , para que suspenda la ejecución de lo Resuelto en los puntos . . y . . de la orden del día de la Asamblea efectuada el día

3°) Se notifique la presente acción al Consorcio de propietarios del edificio de . . . en la persona del Administrador . . .

4°) Atento a la naturaleza de la cuestión, se de tramite urgente a esta demanda.

5°) Oportunamente se declare nulo lo resuelto en la asamblea del . . . íntegramente en cuanto a punto . . y parcialmente el punto . . , en cuanto impone que los gastos de reparación de la vereda del consorcio deben ser soportados únicamente por los propietarios de cocheras.

6°) Se dicte Sentencia nulificando los puntos . . y . . de la orden del día de la Asamblea de fecha . . . en la forma peticionada.

7°) Se impongan las costas a la vencida.

Proveer de Conformidad,

SERÁ JUSTICIA