



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA I

Expte. n°

“Romero Paz, Araceli c. Sette, Alejandra María y otros s. convocatoria a asamblea” (J.

Buenos Aires, 25 de agosto de 2015.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I. La peticionaria apeló la decisión que rechazó sin trámite su pedido de convocatoria a asamblea. Las quejas constan a fs. 72/77.

Este incidente se inició con el objetivo de que se convoque judicialmente a una asamblea a fin de nombrar administrador para el consorcio que integra la peticionaria. Esta afirma en su escrito de postulación que la comunidad actualmente carece de representante legal y que no logra reunir a los demás propietarios en asamblea para nombrarlo.

La sentencia se fundó en que no se logró acreditar el agotamiento de las vías internas ya que luego de los requerimientos que se le remitió a los propietarios –de fecha 28/11/2104 convocando a la asamblea del 13/12/2104- se celebró una asamblea que designó administradora provisional a la Sra. Alonso. Además valoró que la denunciada ausencia de administrador –según los dichos de la demandante- data de agosto de 2014, lo que pone de manifiesto que no habría urgencia que justifique sortear los procedimientos internos para reunir la voluntad consorcial.

La apelante insiste en que convocó a todos los propietarios a la asamblea y en su respaldo hace notar que la existencia de las cartas documentos surge del acta notarial de fs. 37. Sostiene que no fue citada a la asamblea del 20/12/2014 por lo que ésta es inválida. Finalmente se queja de que no se haya tenido en cuenta la convocatoria a la mediación que dirigió tanto al consorcio cuanto a la Sra. Alonso y atribuye a la Magistrada un excesivo rigorismo formal que pierde de vista que el consorcio se encuentra en una situación irregular.

Desde una primera vía de abordaje de la cuestión puede verse que el objeto de la pretensión de la peticionaria estaría cumplido; lo que buscaba era la realización de una asamblea para la designación de administrador, y dicho acto –según sus propias afirmaciones- se celebró.

Véase que aunque es cierto que la remisión de las cartas documentos surge de las manifestaciones de la escribana, esas comunicaciones fueron anteriores a la reunión de propietarios que – según expresa la apelante- se realizó el 20 de diciembre de 2014 y designó administradora a la Sra. Alonso. No es del ámbito de este proceso examinar la regularidad de aquella asamblea, ni la validez o vigencia del mandato otorgado en dicha ocasión, porque no ha sido ese el objeto de la pretensión inicial, ni este trámite es el contexto en que puede discutirse.

En cuanto a la convocatoria a mediación, -como reconoce la apelante-, la cita ha tenido un objetivo diferente que el que se persigue en este proceso por lo que no es un antecedente del que puedan extraerse las consecuencias que infiere la recurrente.

Por otra parte, -en el mismo sentido en que se pronunció la sentencia-, no se ha acreditado que la convocatoria a asamblea sea una empresa que no pueda intentarse con las herramientas que brinda el reglamento. Véase que el artículo décimo tercero –ver fs. 47- prevé que las asambleas ordinarias se realizarán una vez por año en la primera quincena de diciembre y la última reunión se hizo en diciembre de 2014. Por otra parte, si lo que pretende es una asamblea extraordinaria, según el estatuto podría realizarse cuando lo convoque el administrador a pedido de tres propietarios.

Inclusive se encuentra al alcance de la interesada la posibilidad de procurar la celebración de una asamblea mediante la citación directa de los restantes propietarios del edificio. De ahí que el obstáculo que se señala carece de la entidad que se le adjudica.

Lo dicho parte de la premisa de que de conformidad con lo estipulado por el estatuto del edificio, para sus deliberaciones y decisiones los propietarios celebrarán reuniones ordinarias y



Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA I

extraordinarias, y lo que se resuelva en ellas será definitivo y obligatorio para los ausentes (ver art. 13). Y aunque sea exacto que el reglamento establezca que la convocatoria se hará por intermedio del administrador; no menos cierto es que ese mecanismo no ha sido previsto bajo sanción de ineficacia u otra cláusula análoga (*cfr. CNCiv, Sala K, "Campo c/ Fraga" del 15/10/2002, publicado en LL, t. 2003-B, pág. 616; esta Sala expte. n° 79094/2012 "Malerba Rita Ana c/ Consorcio Edificio Botánico Ariel del Plata s/ convocatoria a asamblea" del 18/12/2012*).

En este sentido, se considera que ni del espíritu como tampoco de los términos literales de las normas estatutarias del edificio se extrae la presencia de algún elemento que impida la posibilidad para la peticionaria de insistir en una nueva convocatoria que realice la administradora o de efectuar por su cuenta la citación de cada uno de los restantes integrantes del ente consorcial.

Por las razones expuestas el Tribunal **RESUELVE**:
Confirmar la decisión apelada. Regístrese, notifíquese y devuélvase.

Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2° párrafo del Código Procesal y art. 64 del Reglamento para la Justicia Nacional, sin perjuicio de lo cual será remitida al Centro de Información Judicial a los fines previstos por las Acordadas 15/13 y 24/13 de la C.S.J.N.

Fdo.: Dras. Castro-Ubiedo-Guisado. Es copia de fs.82/3.