



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

Expte n° 39971/2013 – “Demaro Juan Carlos c/Cons. Prop. Salguero 692 s/Interdicto” – Juzgado Nacional en lo Civil n° 40

Buenos Aires, Marzo de 2015.-

Y VISTOS; Y CONSIDERANDO:

Las presentes actuaciones se remiten a este Tribunal a los efectos de conocer acerca del recurso de apelación interpuesto a fs. 154 por el actor, letrado en causa propia, contra la sentencia de fs. 145/149, concedido a fs. 156. A fs. 157/161 obra el memorial, contestado a fs. 168/169 por el consorcio demandado.-

La sentencia recurrida rechaza la demandada entablada por el Dr. Juan Carlos Demaro y absuelve al Consorcio de Propietarios de la Calle Salguero 692/700 esquina Humahuaca 3910/3914.-

En el “sub examine”, el actor invoca ser propietario de la Unidad Funcional n° 14, Departamento “D” del piso 3 de la calle Jerónimo Salguero 692, de esta Ciudad, desde el 27 de Octubre de 1971, conforme acredita con el primer testimonio de la escritura n° 317 obrante a fs. 6/14.-

Refiere que desde el año 1975, ejerce la profesión de abogado y que en el departamento de referencia funciona su estudio jurídico, en el que atiende al público los días lunes, miércoles y viernes en el horario de 16 a 19.-

Interpuso a fs. 70/72 interdicto de obra nueva y planteó la impugnación de la asamblea de copropietarios efectuada el 17 de Diciembre de 2012. A fs. 71 ofreció prueba y a fs. 2/68 adjuntó documentación.-

Es decir, considera como obra nueva la desconexión o desactivación que se decidiera en la reunión de consorcio del portero eléctrico, para lo cual impugna la asamblea de copropietarios.

Arguye que su derecho a trabajar se ve turbado por la decisión adoptada en la Asamblea General Extraordinaria llevada a cabo el 17 de Diciembre de 2012, a la que, según dice concurrieron unos pocos copropietarios y en la que se acordó desactivar el portero eléctrico.

Explica que nadie puede ingresar al edificio si no le abren personalmente la puerta, ya que no funciona más el portero eléctrico. Ello, según manifiesta, dificulta su labor profesional porque cada vez que entran o salen sus clientes, debe acompañarlos, dejando el estudio solo o con clientes. Además, en ese lapso tampoco puede atender las llamadas telefónicas que se producen porque debe salir del departamento.

Refiere que el Reglamento de Copropiedad establece que el edificio es Apto Profesional, motivo por el cual la decisión adoptada en la Asamblea impugnada viola al propio reglamento, que acompaña a fs. 25/45 y a la Ley 13.512 en sus art. 2; 8 y 13.

Expresa que no es su intención perjudicar a ningún consorcista y ofrece, según dice a fs. 71 alternativas, tales como que se conecte el portero eléctrico durante las horas en que su estudio atiende al público o que se coloque un portero visor para visualizar desde el departamento a la persona que pretenda ingresar al edificio.-

A fs. 88/90 contesta demanda el Consorcio de Copropietarios de Salguero 692/700 esquina Humahuaca 3910/3914. Niega todos los hechos y rechaza los planteos del actor. Ofrece prueba a fs. 89 vta. ap. 6.-

Explica en su responde que la decisión fue adoptada por la Asamblea del 17 de Diciembre de 2012 para protección de los consorcistas atento a los hechos de violencia que ocurren en la Ciudad y que son de público conocimiento.-

Indica en su responde, que la intención del actor de mantener el portero eléctrico sólo enfoca su propio interés y beneficio, sin considerar la seguridad de los demás integrantes del consorcio.-

Manifiesta que no la vía elegida por el actor la que corresponde ya que debió haber interpuesto una demanda de nulidad de asamblea, extremo que no es el de autos.

Agrega que la desconexión del portero eléctrico no constituye una obra nueva sino tan solo una medida para mejorar la seguridad del edificio.

Analizadas las constancias de autos, entendemos que el debate se centra en establecer si el consorcio está facultado a modificar la forma de ingreso al edificio y en su caso, a determinar cuál es el "quórum" que debe tener la asamblea que así lo determine.-



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

La situación de inseguridad de una gran urbe como es la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, es pública y notoriamente conocida, por lo que no amerita efectuar mayores consideraciones al respecto.-

Basta referir que tal situación es motivo de preocupación de las autoridades y de la población y que el tema ocupa una copiosa porción en los medios de información.-

En tal sentido, la medida tomada por la asamblea de copropietarios en Diciembre de 2012, consistente en desconectar el portero eléctrico, para establecer que nadie ingrese o egrese del edificio de la calle Salguero 692/700 sin el control de los consorcistas, no aparece en modo alguno arbitraria, inconsulta o desmedida. Contrariamente, creemos que es una de las medidas que tanto la Policía Federal como la Policía Metropolitana recomiendan adoptar en los edificios de departamentos, ampliamente difundida por medio de comunicados públicos y volantes.-

Resulta relevante destacar que la decisión de la asamblea no modifica la situación de cosa común de la puerta de entrada al edificio, sino que organiza o acuerda el modo de uso.-

Tampoco observamos una afectación particular o personal al derecho del actor, más allá de las incomodidades que puede tener cualquier otro consorcista. En tal caso, de seguirse el planteo efectuado por el Dr. Demaro, todos los consorcistas han podido haber sufrido una disminución en su derecho de propiedad o en su derecho a trabajar, si es que ocupasen sus departamentos con fines profesionales. Obsérvese que la simple visita de una familiar o amigo, también requiere el desplazamiento desde la unidad funcional de cada copropietario hasta la puerta del edificio, para permitir el acceso o egreso de quienes careciesen de llaves.

Véase que en la asamblea que pretende impugnar el actor, también se prohibió la entrada al edificio de "delivery" –conf, fs., 3-, por lo que quienes solicitan ese servicio también podrían verse afectados especialmente, al tener que dirigirse desde su departamento hasta la puerta del edificio para recibir el pedido.-

Si bien es cierto que el actor es propietario de una unidad funcional en el edificio de la calle Salguero 692 desde el año 1972, también es verdad que el Reglamento de Copropiedad fue redactado en

ese mismo año, época en que no estilaba aplicar medidas tendientes a aumentar la seguridad de los inmuebles como la que ahora analizamos, por lo que mal podría haber determinado el Reglamento el cierre de la puerta de acceso durante 24 horas y la desconexión del portero eléctrico.-

Las cuestiones atinentes a la hora de apertura de la puerta de acceso, el horario de suministro de calefacción o refrigeración, los parámetros de temperatura ambiente, las labores y obligaciones de cada encargado y de sus ayudantes, si los hubiera, entre otros temas atinentes al desenvolvimiento cotidiano del edificio, no son materia de análisis del Reglamento de Copropiedad, sino que es acuerda en el llamado Reglamento Interno.

Como curiosidad, obsérvese que el transcurso del tiempo y el avance de la tecnología, los avances en los costos de mantenimiento y de sueldos, permiten implementar distintos tipos de herramientas, tales como visores, sensores, lámparas fotosensibles, alarmas, tarjetas magnéticas, etc., que en otra época hubieran sido impensadas y que en general, no están contemplados específicamente en ningún Reglamento de Copropiedad, máxime cuando data de tantos años de redacción, como el que nos ocupa.-

No consideramos que sea viable la nueva insistencia del apelante vertida en el último párrafo de fs. 160 vta., de que sólo durante las nueve horas semanales que atiende en su estudio jurídico se conecte el portero eléctrico, por cuanto el tema seguridad no guarda horas ni días, sino que se refiere a 24 horas los 365 días del año. Resulta pueril considerar la hipótesis que por ser un tiempo limitado – de 16 a 19 hs-, no se va a generar ningún hecho delictivo o que ponga en situación de peligro a los consorcistas, como si acaso, la inseguridad tuviera día y hora de presentación y/o perpetración.-

No encontramos ajustado a derecho que en aras a un interés particular, pese a reconocer las molestias o dispendios que puede conllevar la medida adoptada para el actor, se lesione el interés de seguridad de los restantes consorcistas, los que por otra parte también deben atender la puerta en forma personal para permitir el ingreso y egreso del edificio.-

En cuanto al número de asistentes a la Asamblea del 17 de Diciembre de 2012, cuadra poner de relieve que, no se trata de una



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA J

decisión que requiera mayorías especiales, por cuanto la adoptada se refiere a una reglamentación de funcionamiento y proceder de las cosas comunes, propias de un Reglamento Interno.

Además, es menester señalar que no se trata de una obra nueva sino de adecuar la forma de ingreso y egreso por la puerta existente en el edificio, siendo solamente un cambio en la modalidad de acceso y de salida, fundada en razones de seguridad por todos conocidas.-

Por otra parte, el actor no planteó en tiempo y forma la Nulidad de la Asamblea, no siendo la presente la vía correspondiente para ello.-

Por el contrario, tal como dijimos al adoptar la decisión que obra a fs. 129/130, la medida adoptada por el consorcio protege un interés general de todos los consorcistas, cual es el de seguridad.

Entendemos que la sentencia de fs. 145/149, resulta ajustada a una visión social de los problemas actuales de cualquier edificio sito en esta Ciudad, por lo que la carga mancomunada que ocasiona dejar sin efecto la funcionalidad del portero eléctrico preserva el interés general de los que habitan el edificio de la calle Salguero 692/700

En orden a lo expuesto, los agravios vertidos, pese al esfuerzo argumental, habrán de ser rechazados.-

Atento a lo expuesto, el Tribunal RESUELVE: Confirmar la sentencia de fs. 145/149 en todo cuanto decide y ha sido materia recursiva. Con costas de Alzada al actor vencido (conf. art. 68; 69 y 161 inc. 3 del Código Procesal)

Regístrese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (Art. 4 de la Acordada n° 15/13 de la C.S.J.N. e Inc. 2 de la Acordada 24/13 de la C.S.J.N) y devuélvanse las actuaciones al Juzgado de trámite, sirviendo la presente de atenta nota de remisión. Se deja constancia que la Dra. Zulema Wilde no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (art. 109 del R.J.N.). -

---

*Fecha de firma: 19/03/2015*

*Firmado por: MARTA DEL R MATTERA, JUEZ DE CAMARA*

*Firmado por: BEATRIZ ALICIA VERON, JUEZ DE CAMARA*