



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA I

F., V. H. Y OTROS c/ CONS DE PROP EDIF ALMIRANTE  
BROWN 1401/1405 s/MEDIDAS PRECAUTORIAS

Buenos Aires, de julio de 2015

**VISTOS Y CONSIDERANDO:**

I- Se alzaron los peticionarios contra la decisión de fs. 329 que rechazó su pedido. El remedio fue sostenido a fs. 338/339.

Las actuaciones se iniciaron cuando un grupo de copropietarios solicitó la designación de un interventor informante para que controle el funcionamiento del Consorcio de Copropietarios. Relatan que en la asamblea celebrada el 30/4/2014 se había designado administradora a la Sra. Amalia Villar. Con posterioridad, el 30/5/2014 en un acto asambleario que cuestionan, se nombró a Rosana Cosari para el mismo cargo. El 9 de junio siguiente habrían convocado de manera defectuosa a una asamblea para el 11 del mismo mes. Ese último acto habría sido impugnado por la mayoría de los copropietarios. En consecuencia, en la actualidad habría una doble administración del consorcio, lo que genera un desorden administrativo y contable que motiva el pedido de un interventor informante “para que dictamine si se dan en el Consorcio irregularidades, cuáles son, si las mismas causan perjuicios, describa lo acontecido al día de la fecha y poder así encauzar el funcionamiento del Consorcio”.

El Magistrado consideró que no se habían acreditado la verosimilitud del derecho, ni la legitimación de los peticionarios. Estimó que tampoco se presentaba el peligro en la demora porque los hechos denunciados estarían sucediendo desde junio del año pasado.

Los apelantes insisten en la designación reclamada y agregan que a la Administradora Amalia Villar se le ha comunicado que ha

sido removida por quien no tendría legitimidad para realizar esa comunicación. Piden que se arbitren los medios para trabar el accionar

de quien se irroga funciones de las que carece y que se designe para ello a un interventor informante y se retrotraiga la situación respecto de la clave fiscal, o que se convoque en forma urgente a una Asamblea judicial a fin de ratificar la designación de Amalia Villar o se designe nuevo administrador en los términos del art. 10 de la ley 13.512.

II. Es sabido que las medidas cautelares constituyen medidas de naturaleza instrumental, lo que implica que se encuentran vinculadas al resultado final del proceso principal al que acceden, que es precisamente lo que por su intermedio se trata de custodiar (*Colombo, Carlos J. y Kiper, Claudio M., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Edit. La Ley, Buenos Aires, 2ª edición, 2006, Tº II, pág. 441, núm. 4, apart. I*). En esa perspectiva, es requisito fundamental para su procedencia que encuentren su justificativo en el riesgo que corre el derecho en debate o que ha de debatirse en el proceso principal, evitando males ciertos o futuros (*conf. Couture "Fundamentos del Derecho Procesal Civil" n° 203*). Es decir que deben guardar relación estricta con los elementos objetivos del proceso principal, objeto y causa.

Dicho de otro modo las medidas cautelares están ordenadas teleológicamente a hacer viable la decisión final (*Guasp, "Derecho Procesal Civil" 3º ed. Instituto de Estudios Políticos Madrid, 1968, II, 634, 683*).

De ahí que para conceder el pedido de los demandantes, es necesario tener claro el contorno del juicio principal que se dirige a asegurar para poder así evaluar la verosimilitud del derecho –en cotejo con los elementos de la pretensión principal- y el riesgo de que la futura sentencia se frustre.

Pero en la especie ni siquiera se denuncia la existencia de un futuro juicio al que este incidente se vincule. En la demanda, los pretensores se han limitado a señalar la existencia de dos administraciones superpuestas y pretenden que un veedor confirme

ese hecho. En rigor su pedido se asimila más a una medida de prueba que a una dirigida a asegurar el resultado de un proceso.



Poder Judicial de la Nación

**CAMARA CIVIL - SALA I**

Por otra parte, el objeto de la medida que se enunció en el escrito de postulación se contradice con el relato contenido en los agravios. En efecto, en la queja se da por cierta la existencia de dos administradoras y se acusa de irregular a la segunda designación. Empero, sigue sin precisarse el objeto del juicio al que accederían estas medidas cautelares. Algunas manifestaciones permitirían inferir que podrían dirigirse a acusar la nulidad de la designación de una de las administradoras; o a impugnar una decisión asamblearia; o a convocar a una nueva asamblea al resto de los consorcistas; o a redargüir de falsedad la escritura que instrumentó uno de los actos del órgano consorcial. Empero, la sola formulación de la diversidad de objetos entre los que podría inscribirse la pretensión de los recurrentes, pone de manifiesto que los elementos necesarios para evaluar la verosimilitud del derecho es muy distinta en uno u otro caso.

Ahora bien, de cualquier perspectiva que se aborde, puede verse que la pretensión carece de algunos elementos probatorios fundamentales, sin perjuicios de los específicos que puedan requerirse según cuál sea el juicio principal al que accedan. Véase que no se han acompañado los informes de dominio –salvo la copia de fs. 96- que respalden la vigencia de la titularidad del dominio, ni el reglamento de copropiedad que permita verificar las reglas que la comunidad consorcial se ha dado a sí misma sobre el tema en crisis.

Finalmente, los agravios no dan respuesta a la ausencia de peligro en la demora que el Juez ha inferido del transcurso del tiempo entre los hechos denunciados y la pretensión cautelar –advírtase que dese los hechos denunciados habría pasado alrededor de un año-.

Por las razones apuntadas, la decisión apelada será confirmada. No obstante ello, se destaca que en los agravios se incluyeron pretensiones que no fueron propuestas al juez de grado –arg. 277 del

Código Procesal-, las que no serán consideradas y no se encontrarían en principio alcanzadas por la norma individual que crea esta sentencia.

Por las razones apuntadas, el Tribunal **RESUELVE:** confirmar la decisión apelada en cuanto rechazó la medida cautelar solicitada. Regístrese y devuélvase.

Se hace constar que la publicación de la presente sentencia se encuentra sometida a lo dispuesto por el art. 164, 2º 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.347.