

Propiedad horizontal: órganos obligatorios: reglamento; órgano consultivo; consejo de administración; facultades; horario de funcionamiento del portero eléctrico; impugnación de la medida *

Doctrina:

1) *Atento que, en el caso de autos, además de las autoridades ineludibles y necesarias que existen en todo consorcio de propietarios –administrador y Asamblea– existe una tercera autoridad prevista por el Reglamento, el cual es el Consejo de Administración que actúa como “órgano consultivo” del administrador y que tiene facultades para adoptar medidas de carácter urgente que fueran necesarias mientras se convoca a Asamblea, corresponde concluir que es, cuando menos, discutible la necesidad de que decisiones tan comunes y corrientes como el horario de funcionamiento del “portero eléctrico” requieran de la intervención de la Asamblea, ya que las posibles variaciones*

de la situación de hecho pueden exigir frecuentes cambios en la materia. Pero, sin perjuicio de que sería conveniente convocar a su reunión, a fin de evaluar la influencia de la medida en la actividad de los distintos consorcistas y la posibilidad de adoptar otras medidas de seguridad que puedan satisfacer los requerimientos de todos; aunque, a todo evento, aun si fuera necesaria la convocatoria a Asamblea, el actor debió solicitar la convocatoria, aun judicialmente, en lugar de peticionar la derogación de la medida adoptada por vía jurisdiccional.

2) *El acatamiento de las disposiciones reglamentarias no puede fundarse en la mera lectura textual de la norma ni erigirse en una exigencia ritual, cuando se ha de-*

* Publicado en *El Derecho* del 14/02/2007, fallo 54.498.

- mostrado que no nos conduciría a ninguna parte.*
- 3) *El hecho de que las unidades del inmueble se encuentren habilitadas para el ejercicio de profesiones liberales no implica necesariamente que el resto de los copropietarios deba mantener invariable el régimen o sistema de funcionamiento de acceso al edificio, perjudicando su seguridad; por ello, el actor debería haber justificado, por la cantidad de concurrentes a su oficina, que la restricción de acceso le provoca un daño grave o, por lo menos, importante para avalar su pretensión de que se dejara sin efecto la medida adoptada respecto del funcionamiento del sistema de*

apertura eléctrica de la puerta de acceso al edificio. Ello, sumado a la falta de propuesta de otros recaudos de seguridad en lugar del adoptado, llevan a concluir que la pretensión del accionante no tiende a la satisfacción de un interés concreto y digno de merecer el amparo del orden jurídico, sino que –antes bien– parece destinado a satisfacer el cumplimiento formal de una disposición reglamentaria, incurriendo en un exceso ritual manifiesto.

Cámara Nacional Civil, Sala G, noviembre 15 de 2005. Autos: “Agosti, Jorge Antonio c. Consorcio Soldado de la Independencia 1258 s/ cumplimiento de contrato”.