

Expediente: **35/22**

Carátula: **PONCE JUAN LUIS Y OTROS C/ SANCHEZ ANGEL FABIAN Y OTROS S/ SUMARISIMO (RESIDUAL)**

Unidad Judicial: **OFICINA DE GESTIÓN ASOCIADA CIVIL Y COMERCIAL N° 2**

Tipo Actuación: **FONDO CON FD**

Fecha Depósito: **26/03/2025 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

23291752209 - AGUILAR BIANCHI, MARIA JULIETA-ACTOR/A
23291752209 - LIMA, SILVANA PATRICIA-ACTOR/A
23291752209 - FIGUEROA, JOSE GUSTAVO-ACTOR/A
23291752209 - ORREGO, OSCAR FABIAN-ACTOR/A
23291752209 - LUGONES, SERGIO GABRIEL-ACTOR/A
23291752209 - LEAL, CLAUDIA PATRICIA-ACTOR/A
23291752209 - SALVA, GUSTAVO JAVIER-ACTOR/A
23291752209 - DIAZ, JAQUELINA JUDITH-ACTOR/A
23291752209 - LORENZ EMGE, MARTIN-ACTOR/A
23291752209 - ROMANO, RAMON ANTONIO-ACTOR/A
23291752209 - PASTORIZA, GUSTAVO PEDRO-ACTOR/A
23291752209 - SOREGAROLI, MARIA EUGENIA-ACTOR/A
23291752209 - HERNANDO, ROQUE SALVADOR EZEQUIEL-ACTOR/A
23291752209 - LUNA, OSVALDO RENE-ACTOR/A
23291752209 - QUIROGA CABRERA, MARIA FERNANDA-ACTOR/A
23291752209 - SANTILLAN, CRISTIAN RAMON-ACTOR/A
23291752209 - VILLAGRA, PATRICIA MARINA-ACTOR/A
23291752209 - NEMEC, MARIA EMILIA-ACTOR/A
23291752209 - NADER, CARLOS LEONARDO-ACTOR/A
23291752209 - LUNA, MARIA BELEN-ACTOR/A
23291752209 - GUTIERREZ, JOSE IGNACIO-ACTOR/A
23291752209 - COSTAMAGNA, FEDERICO OMAR-ACTOR/A
23291752209 - HERMANN EMGE, JULIO-ACTOR/A
23291752209 - BAUTISTA, LUIS FERNANDO-ACTOR/A
23291752209 - PAZ, CLAUDIA MABEL-ACTOR/A
23291752209 - CLARO PARDO, FRANCISCA DEL CARMEN-ACTOR/A
23291752209 - MARAZZA, JOSE ANTONIO-ACTOR/A
23291752209 - SZMYD, HECTOR DAMIAN-ACTOR/A
23291752209 - AGUILAR, DAIANA ELIZABETH-ACTOR/A
23291752209 - NINA, JUAN CARLOS-ACTOR/A
23291752209 - ALVA, MARIANA ELINA-ACTOR/A
23291752209 - ITURRE, CHRISTIAN FABIAN-ACTOR/A
23291752209 - PALAVECINO, ALEJANDRO AUGUSTO-ACTOR/A
23291752209 - IBAÑEZ, LUCIANA MARIA-ACTOR/A
23291752209 - CAMPOS MARTINEZ, FERNANDO DAVID-ACTOR/A
23291752209 - AGUIRRE, MAURICIO FABIAN-ACTOR/A
23291752209 - GERONIMO, MARIA LORENA-ACTOR/A
23291752209 - LEAL, HUGO DANIEL-ACTOR/A
23291752209 - FERNANDEZ, CAROLINA-ACTOR/A
23291752209 - RODRIGUEZ, MATIAS RUBEN-ACTOR/A
23291752209 - DECIMA, MARIA BELEN-ACTOR/A
23291752209 - FENINO, MIGUEL ALBERTO-ACTOR/A
23291752209 - ORIETA, GABRIEL OSVALDO-ACTOR/A
23291752209 - SALVATIERRA, MANUEL ANGEL-ACTOR/A
23291752209 - SORIA, ANTONIA GRACIELA-ACTOR/A
23291752209 - RODRIGUEZ, LILIAN ESTELA-APODERADO/A COMUN
23291752209 - PONCE, JUAN LUIS-APODERADO/A COMUN
23291752209 - WILDE, BRIAN LANE-ACTOR/A
23291752209 - KRECZMAN MONROY, ROMINA MARIA DELIA-ACTOR/A
23291752209 - MEDINA, JUAN ESTEBAN-ACTOR/A
23291752209 - BAZAN RUIZ, FRANCO EMMANUEL-ACTOR/A
23291752209 - ZELAYA, HUGO EMMANUEL-ACTOR/A
23291752209 - ZELAYA, HERNAN GABRIEL-ACTOR/A
23291752209 - JIMENEZ, MARIA NOELIA-ACTOR/A
23291752209 - LEMA, ROBERTO ARIEL-ACTOR/A
23291752209 - SUAREZ, EVANGELINA DEL VALLE-ACTOR/A
23291752209 - VALLEJO, WALTER DARIO-APODERADO/A COMUN
90000000000 - PIREDDA, JUAN LUIS-DEMANDADO/A
90000000000 - ESPIN, DORA ESTELA DEL VALLE-DEMANDADO/A
90000000000 - DI PAOLO, LIGIA CAROLINA-DEMANDADO/A
90000000000 - DIAZ, ROXANA DEL VALLE-DEMANDADO/A
90000000000 - DIBELLO, GABRIELA DEL LUJAN-DEMANDADO/A
90000000000 - EL KEALIL, OFELIA-DEMANDADO/A
900000000

90000000000 - ALDERETE, SERGIO ROQUE-DEMANDADO/A
90000000000 - ALVAREZ, MARIA DEL ROSARIO-DEMANDADO/A
90000000000 - MORALES GIL, SANTIAGO-DEMANDADO/A
90000000000 - ROSTAN, JESUS ANTONIO-DEMANDADO/A
90000000000 - ZUBELZA, WALTER ALBERTO-DEMANDADO/A
90000000000 - PACHECO, ELINA RITA-DEMANDADO/A
90000000000 - LOPEZ, CESAR MATIAS-DEMANDADO/A
90000000000 - EGEA, DIEGO GERMAN-DEMANDADO/A
20169329657 - SANCHEZ MURGA, SOFIA-DEMANDADO/A
30716271648409 - DEFENSORÍA DE NIÑEZ, ADOLESCENCIA Y CAPACIDAD RESTRINGIDA IVA., -DEFENSOR/A OFICIAL DE MENORES E INCAPACES

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial N° 2

Juzgado Civil y Comercial Común I° Nominación

ACTUACIONES N°: 35/22



H102325424921

San Miguel de Tucumán, 25 de marzo de 2025.

AUTOS Y VISTOS: Para resolver estos autos caratulados: “**PONCE JUAN LUIS Y OTROS c/ SANCHEZ ANGEL FABIAN Y OTROS s/ SUMARISIMO (RESIDUAL)**” (Expte. n° 35/22 – Ingreso: 01/02/2022), de los que

RESULTA:

1.- Que mediante presentación de fecha 30/12/2021, el letrado Juan José Martorell, en representación de la parte actora, solicita que, en los términos de los artículos 2063 y 2075 del CCyCN, se convoque a una Asamblea Judicial a fin de que se apruebe el Reglamento de Copropiedad y Administración, necesario para la debida y formal constitución del Consorcio de Propietarios del Conjunto Inmobiliario “Barrio Privado Las Palmas”, requiriendo para ello, que se fije fecha y hora para su celebración, todo con expresa imposición de costas en caso de oposición.

Corrido traslado de ley (mediante cédulas de notificación obrantes en el expediente), celebrada audiencia en fecha 18/9/2023 (conf. ex art. 401 procesal), se deja constancia que ningún accionado comparece a la misma; en consecuencia, se dispone pasar los autos para resolver, al quedar en condiciones de dictar sentencia (conf. art. 405 del CPCC anterior).

Por presentación de igual fecha, únicamente se presenta el letrado Fernando Jogna Prat, apoderado de la Sra. Sofía Sánchez Murga, DNI 39.145.590 con domicilio en calle Monteagudo 440 3° D de esta ciudad, a los efectos de deducir excepción de falta de acción, indicando que tal como surge del instrumento público agregado – informe de dominio y escritura pública, su mandante es titular del lote identificado con el padrón n° 617695, advirtiendo que del reglamento que adjuntan los

actores, surge que la propiedad de su mandante no está incluida en el proyecto de reglamento de copropiedad del Barrio Privado Las Palmas; que es más, está expresamente excluida del mismo en su artículo segundo, motivo por el cual no corresponde a su parte presentarse en este proceso que no la abarca como parte, justamente atento a su falta de legitimación pasiva. Peticiona por lo indicado, que se tenga por opuesta la defensa la falta de acción y por ofrecida la prueba instrumental acompañada, dictándose oportuna sentencia que recepte su defensa, con costas.

Sobre dicha defensa, deducida por el letrado Fernando Jogna Prat, apoderado de Sofía Sánchez Murga, se dispone: “ 3) De lo manifestado, estése a lo ordenado en la audiencia de fecha 18/9/2023. Sin perjuicio de ello póngase a conocimiento de la parte actora”. Esto es, atento a que ningún accionado compareció a la audiencia de fecha 18/9/2023 se dispuso pasar los autos para resolver, quedando en condiciones de dictar sentencia.

Por presentación de fecha 29/9/2023, el Sr. Defensor Subrogante de la Defensoría de Niñez, Adolescencia y Capacidad Restringida de la IV° Nominación, toma intervención a los fines de ley, en el rol complementario- conforme art. 103 CCyCN- por la niña María Pía Herrera, DNI N° 53.808.803, nacida el 19/8/2014. Ello, según acta de nacimiento agregada en autos. Expresa que teniendo en cuenta las constancias de autos, se notifica del decreto de fecha 14/9/2023, que dice: “1) Por presentada María Fernanda García López -en representación de la menor María Pía Herrera-, con domicilio real denunciado y digital constituido, con el patrocinio del letrado Juan José Martorell. Désele intervención. 2) Téngase por notificada de la audiencia de fecha 18/9/2023, la adhesión a la pretensión de los actores y la conformidad manifestada. 3) Pasen los presentes autos a la Defensoría de Menores que por turno corresponda, para que tome intervención”.

En fecha 02/8/2024 se hace conocer a las partes que este Magistrado entenderá y decidirá en la presente causa.

Por providencia de fecha 22/8/2024 se ordena agregar la documentación acompañada por el representante de la parte actora en formato digital, disponiéndose asimismo tener presente lo expuesto por la parte actora respecto de la documentación original en formato físico requerida mediante proveído de fecha 09/8/2024 (punto 2). Se dispone asimismo, el regreso de los autos a despacho para dictar sentencia.

2.- Así planteada la cuestión, señalo que sobre la materia, dispone el artículo 2063 del CCyCN que: “Si el administrador o el consejo de propietarios, en subsidio, omiten convocar a la asamblea, los propietarios que representen el diez por ciento del total pueden solicitar al juez la convocatoria de una asamblea judicial. El juez debe fijar una audiencia a realizarse en su presencia a la que debe convocar a los propietarios. La asamblea judicial puede resolver con mayoría simple de los presentes. Si no llega a una decisión, decide el juez en forma sumarísima. Asimismo, y si corresponde, el juez puede disponer medidas cautelares para regularizar la situación del consorcio”.

En cuanto a la convocatoria judicial de asambleas, para el caso de las unidades pertenecientes a la propiedad horizontal, régimen que debe adoptar un conjunto inmobiliario según lo determina el artículo 2075 del CCyCN, se ha resuelto que: “La cuestión traída a decisión de esta Alzada, importa la aplicación de la norma estatuida en el art. 10 de la Ley n° 13.512 en cuanto reza: “...cuando no fuere posible lograr la reunión de la mayoría necesaria de propietarios se solicitará al juez que convoque a la reunión que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado a tomar medidas urgentes. El juez deberá resolver en forma sumarísima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponda a fin de escucharlos”. El texto de la norma enuncia el principal recaudo de la acción, cuál es la prueba fehaciente de la imposibilidad de reunir la asamblea para tratar asuntos importantes y urgentes. Ello

obliga, por tanto, a demostrar que se han agotado los procedimientos reglamentarios de convocatoria a asamblea con resultado negativo. Hay que tener en cuenta que el órgano jurisdiccional no sustituye a los propietarios ni toma las decisiones por ellos, sino que, -conforme al procedimiento reglamentado por el art. 10-, “arbitra excepcionalmente la Asamblea consorcial que no ha podido celebrarse con arreglo al trámite reglamentario respectivo, razón por la que la prueba de tal impedimento es un recaudo atinente a la propia legitimación de quien reclama la Asamblea Judicial” (CNCiv Sala A, 12/4/1994. LL 1995 C-666). Si bien este Tribunal comparte el criterio expuesto por el Juez a quo respecto a que el remedio previsto por el art. 10 de la Ley n° 13.512 es de carácter excepcional, debiendo examinarse restrictivamente la viabilidad de la petición que se formula en sede judicial con fundamento en dicha norma” (CCyCC, Sala 2, sentencia n° 331 del 29/7/2015). Dicha solución es concordante con el art. 2063 del CCyCN.

Establecido ello, cabe precisar que, si bien en autos no se encuentra acreditado, ni surge de las manifestaciones de las partes, que se hubieren agotado los procedimientos reglamentarios para obtener la convocatoria de asamblea, arrojando un resultado negativo, por parte de la accionante, tampoco se desprende que existiere un mecanismo interno previsto, por el cual los propietarios miembros del conjunto inmobiliario, pudieran solicitar dicha convocatoria a los demás miembros.

De ello se desprende, que el requisito de acreditación de la imposibilidad de reunir en Asamblea a los propietarios miembros, o de acreditar la omisión por parte del administrador a dicha convocatoria, cuando el conjunto inmobiliario ni se encuentra, todavía, constituido conforme a la ley, cede, frente a la falta de vías previstas para lograr dicho cometido.

Y desde otro punto de vista, la imposibilidad de obtener una convocatoria de asamblea, que haga procedente la presente petición en sede judicial, se encuentra verificada en autos, al no estar previsto por el proyecto de reglamento acompañado con la demanda, el modo de solicitud de la misma, por algún propietario miembro.

Ahora bien, del examen de lo expuesto por la parte peticionante, así como de la documentación por ella acompañada, cabe considerar entonces que los presupuestos de admisibilidad de la presente acción, previstos en la normativa citada, se encuentran verificados en la especie.

En orden de ideas, la calidad de propietarios de los peticionantes se encuentra acreditada con la prueba documental acompañada, calidad que no fue negada por la parte demandada (que ni se presentó en la audiencia celebrada conforme lo previsto en el artículo 401 del anterior CPCC, cuya acta fue agregada en fecha 18/9/2023).

De allí es que, encontrándose reunidos los requisitos de ley para la procedencia de lo peticionado, corresponde hacer lugar al pedido de convocatoria Judicial de Asamblea solicitado por el letrado Juan José Martorell, en representación de la parte actora (en igual sentido, resolvió en caso análogo al presente el Sr. Juez del Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la VIIIª Nominación de este Centro Judicial Capital, mediante resolución de fecha 10/9/2018, dictada en el expediente n° 3464/17, que fuera puesta en conocimiento en este expediente por el representante de la parte actora).

En consecuencia, fíjase fecha para la celebración de la Asamblea Judicial peticionada, para el día miércoles 28 de mayo del corriente año, a horas 10.

Ante la falta de una sede social, la referida Asamblea tendrá lugar en la Sala 2, del edificio del Poder Judicial sito en calle Lamadrid 420 de esta ciudad, debiendo los citados, titulares registrales de los lotes que componen el Conjunto Inmobiliario “Barrio Privado Las Palmas”, apersonarse en la misma.

A los efectos de la notificación de dicha convocatoria, para quienes tienen su domicilio real en el predio de referencia, dispongo que de modo previo, la parte accionante confeccione a su cargo y acredite mediante fotografías a agregar al expediente, la colocación de cartelera informativa en el sector de ingreso del “Barrio Privado Las Palmas” sobre la información antes indicada, concerniente a la Asamblea en cuestión.

Y respecto de aquéllos titulares de los lotes sitios en dicho conjunto inmobiliario, que no cuentan con domicilio real en aquél, intimo a que la parte actora y en el plazo de 48 hs. denuncie e informe detalladamente quiénes se encuentran en esa situación y todos los datos pertinentes, a los efectos de la notificación de la citación de referencia en sus domicilios reales, notificación que se hará bajo la exclusiva responsabilidad de la parte accionante; a tales fines, deberá acompañar la movilidad correspondiente. En ambos supuestos, hágaseles conocer a todos los titulares registrales de los lotes, que el objeto de la convocatoria ordenada, es el tratamiento y aprobación, en caso de acuerdo, del Régimen de Copropiedad y Administración necesario para la debida y formal constitución del consorcio de propietarios del Conjunto Inmobiliario denominado: “Barrio Privado Las Palmas”. A tal fin, deberá acompañarse (en ambas modalidades de notificación), junto con la notificación de la presente, el Proyecto de Reglamento propuesto por la parte actora, que se encuentra agregado con el escrito de demanda (a tales efectos, compulsar presentación de fecha 30/12/2021).

Publíquese esta convocatoria en el Boletín Oficial Judicial por tres días.

Por ello,

RESUELVO:

I. HACER LUGAR al pedido de convocatoria de **ASAMBLEA JUDICIAL**, incoado por el letrado Juan José Martorell, en representación de la parte actora, en los términos del artículo 2063 del CCyCN, atento a lo considerado. En consecuencia: **“FÍJASE** fecha para la celebración de la Asamblea Judicial petitionada, para el día **MIÉRCOLES 28 de MAYO** del **CORRIENTE AÑO**, a **HORAS 10**. Ante la falta de una sede social, la referida **ASAMBLEA TENDRÁ LUGAR** en la **SALA 2**, del edificio del **PODER JUDICIAL** sito en calle **LAMADRID 420** de esta ciudad, **DEBIENDO** los citados, titulares registrales de los lotes que componen el Conjunto Inmobiliario “Barrio Privado Las Palmas”, **APERSONARSE** en la misma. A los efectos de la **NOTIFICACIÓN** de la convocatoria en cuestión, para quienes tienen su domicilio real en el predio de referencia, **DISPONGO** que la parte accionante **CONFECCIONE** a su cargo y **ACREDITE** mediante **FOTOGRAFÍAS** a **AGREGAR** al expediente, la **COLOCACIÓN** de **CARTELERÍA INFORMATIVA** sobre la Asamblea de referencia, la que deberá ubicarse en el **SECTOR** de **INGRESO** del **“BARRIO PRIVADO LAS PALMAS”**. Y en relación a aquellos titulares de los lotes sitios en dicho Conjunto Inmobiliario, que no cuentan con domicilio real en aquél, **INTIMO** a la parte actora a que en el plazo de 48 hs. **DENUNCIE** e **INFORME DETALLADAMENTE** quiénes se encuentran en esa situación y todos los datos pertinentes, a los efectos de la notificación de la citación de referencia en sus domicilios reales, **NOTIFICACIÓN** que se hará bajo la **EXCLUSIVA RESPONSABILIDAD** de la parte accionante. A tales fines, **DEBERÁ ACOMPAÑAR** la accionante la movilidad correspondiente. En ambos supuestos, **HÁGASELES CONOCER** a todos los titulares registrales de los lotes, que el objeto de la convocatoria ordenada, es el **TRATAMIENTO** y **APROBACIÓN**, en caso de acuerdo, del **RÉGIMEN** de **COPROPIEDAD** y **ADMINISTRACIÓN** necesario para la **DEBIDA** y **FORMAL** **CONSTITUCIÓN** del **CONSORCIO** de **PROPIETARIOS** del Conjunto Inmobiliario denominado **“BARRIO PRIVADO LAS PALMAS”**. A ese fin, **DEBERÁ INFORMARSE** (en ambas modalidades

de notificación), junto con la notificación de la presente, sobre el **PROYECTO de REGLAMENTO** propuesto por la parte actora, que se encuentra agregado con el escrito de demanda (para ello, compulsar presentación de fecha 30/12/2021)”, según lo considerado.

II. PUBLÍQUESE esta convocatoria en el Boletín Oficial Judicial por tres días.

HÁGASE SABER. AVCF

Pedro Esteban Yane Mana

Juez Civil y Comercial Común I° Nominación

Oficina de Gestión Asociada Civil y Comercial Nro. 2

Actuación firmada en fecha 25/03/2025

Certificado digital:
CN=YANE MANA Pedro Esteban, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20178601580

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.