



Buenos Aires, 2 de junio de 2014

RES. PRESIDENCIA N° 447/2014

VISTO:

La Resolución CM N° 481/2012, el Expediente C.M.N.: OAyF-331/12-0, "O.A. y F. s/ Búsqueda de Inmuebles destinados al uso de dependencias del Poder Judicial de la CABA", Recaratulado, y

CONSIDERANDO:

Que por conducto de la Resolución mencionada en el Visto, fue aprobada la compra de los inmuebles sitios en Av. Pte. Julio A. Roca Nros. 502/532, 538/546 y 550 y Bolívar 173/175 y 177, actual sede del Consejo de la Magistratura.

Que para así decidirlo, se recordó que desde sus inicios, el crecimiento del Poder Judicial de la Ciudad obligó al Consejo a adoptar decisiones en materia de infraestructura edilicia, que no siempre le permitieron asumir el carácter de propietario en los inmuebles donde se instalaron dependencias judiciales, lo cual impedía capitalizar en infraestructura los recursos presupuestarios anualmente asignados a los cánones locativos.

Que respecto del inmueble arriba mencionado, se sostuvo que alojar allí la sede del órgano de Gobierno y Administración del Poder Judicial, en uno de los vértices de la histórica Plaza de Mayo, donde convergen los tres poderes de la Ciudad, constituía un hito de relevancia tanto por el enclave como por tratarse de un edificio emblemático de la Ciudad de Buenos Aires, incorporando a dicho Poder al casco histórico.

Que por lo expuesto, la finalidad perseguida por el organismo al momento de adquirir este inmueble, importó por una parte, la finalización de la locación más antigua del Consejo, en su vieja sede sita en la Avda. Leandro N. Alem N° 684, y por otra, la recuperación de un edificio emblemático de la Ciudad con presencia dentro del caso histórico, con el cariz institucional que importa que se haya constituido en la actual sede del Consejo de la Magistratura.



Que como parte de dicha recuperación edilicia, el Consejo impulsa la remodelación de la fachada del edificio, con la intervención de la Comisión de Administración Gestión y Modernización Judicial y las áreas técnicas competentes, de conformidad con las previsiones presupuestarias aprobadas por Ley N° 4809 y los criterios de conservación del casco histórico (Ley N° 1227), establecidos por la Legislatura de esta Ciudad.

Que no obstante lo expuesto hasta aquí, debe resaltarse que la sede en cuestión se encuentra comprendida dentro del Régimen de Propiedad Horizontal regido por la Ley N° 13.512 y el Reglamento de Copropiedad y Administración respectivo.

Que por ende, previa intervención de la Dirección General de Asuntos Jurídicos (Dictamen DGAJ N° 5229/2013), quien con sustento en la normativa citada en el párrafo anterior, opinó que si se trataba de “modificar la fachada”, la cuestión podría encuadrarse como una innovación o mejora del edificio, resultando necesaria en ese caso, para su aprobación, una mayoría de dos tercios (artículo décimo noveno inciso g), apartado dos, del reglamento citado), por Acta de la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Edificio Av. Pres. Julio A. Roca N° 502/32, de fecha 15 de agosto de 2013, se resolvió por unanimidad la modificación de la fachada del edificio, aportando los fondos originados en la mencionada obra de innovación el Consejo de la Magistratura, y comprometiéndose a que previo al inicio de la misma, en una nueva Asamblea Extraordinaria, se exhibirían los alcances del proyecto.

Que con posterioridad, a través de la Actuación N° 4461/14, la Dirección General de Guardia de Auxilio y Emergencia del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, intimó al Consorcio de Propietarios del inmueble en cuestión a dar cumplimiento con la Ley 27, en un plazo inmediato, a fin de evitar peligros a personas y/o bienes en la vía pública, con el siguiente alcance: *“Revisar y reparar los elementos constitutivos del frente del inmueble. Realizar cateo y/o retiro de los elementos que se encuentran deteriorados y/o con posibilidad de desprendimiento y tomar recaudos de seguridad/protección a fin de evitar peligros a personas y/o bienes en vía pública”*.



Que asimismo corresponde destacar, la entonces propietaria - Siemens SA- y los restantes copropietarios, han suscripto una serie de actas de las que surgen acuerdos de diverso tenor sobre los espacios de uso común librados al uso exclusivo que ejercía dicha firma, y que continúa en la actualidad a favor del Consejo.

Que por lo expuesto hasta aquí, en la necesidad de dar cumplimiento a lo aprobado por la Asamblea Extraordinaria de copropietarios, de fecha 15 de agosto de 2013, corresponde se suscriba en este último ámbito un acta, en la que se deje expresa constancia que los copropietarios prestan consentimiento a la asunción de los gastos que irroque la remodelación de la fachada aprobada por Acta de fecha 15 de agosto de 2013 por parte del Consejo, imputando esos gastos como especiales, excepcionando a los demás copropietarios y dejando expresamente autorizada dicha operatoria con la mayoría pertinente.

Que en la misma Acta, deberá dejarse constancia también que este Organismo podrá efectuar las reformas proyectadas con los alcances que se exhiben en el mismo acto, de conformidad con lo resuelto en la asamblea de fecha 15/8/2013 y en atención a las observaciones notificadas a este Consorcio por Defensa Civil (Actuación N° 4461/14), que la conformidad prestada no modifica el Reglamento de Copropiedad ni implica transferir derecho de propiedad sobre partes comunes y que no modifica el derecho a voto en las Asambleas.

Que paralelamente, el Consorcio de propietarios debería acordar a favor del Consejo, el uso exclusivo de sendos espacios, como ser: la fachada objeto de remodelación; del hall principal de ambas entradas: el uso exclusivo de sus vitrinas murales; del hall principal de ambas entradas: el uso exclusivo del control de acceso (lectores de huellas digitales y seguridad); las terrazas y azoteas; dos (2) departamentos para vivienda del personal de porteros ubicados en el Piso 10° y de los Palieres, pasillos y baños de los pisos en los cuales la totalidad de las unidades funcionales son propiedad de este organismo, de modo de configurarse en el caso una compensación.

Que al respecto, tiene dicho la jurisprudencia que la naturaleza jurídica del derecho sobre las cosas, partes o servicios comunes es la de un condominio con indivisión forzosa, de un derecho de propiedad de todos en conjunto, no pudiéndose disponer por alguno o algunos la enajenación en contra o



prescindiendo de la voluntad de los restantes (art. 2680 Código Civil), pues se altera el derecho de usar de ciertos bienes comunes, facultad que ha estado incorporada al patrimonio de su titular, aunque no en la titularidad del derecho, en la posibilidad de uso y goce.

Que no obstante ello, cuando se acuerda la conversión de la cosa que es común, en cosa común de uso privativo, es conveniente, a fin de evitar litigios, que en el caso se determinen las obligaciones del usuario de la cosa en cuanto al mantenimiento, o que se aplique una mayor proporción en el pago de la contribución a los gastos comunes (Highton, Elena, Propiedad horizontal y prehorizontalidad, 2da. Edición renovada y ampliada. Ed. Hammurabi, página 129).

Que por ende, es del caso propiciar la suscripción de una segunda acta, en la que se acuerde el uso exclusivo por parte del Consejo de la Magistratura de los espacios comunes ya indicados, en la que también se explicita que este se obliga al mantenimiento en perfecto estado de los espacios de uso en cuestión, y que la conformidad prestada no modifica el Reglamento de Copropiedad ni implica transferir derecho de propiedad sobre partes comunes, ni modifica el derecho a voto en las asambleas.

Que respecto de los aspectos abordados y de las mayorías necesarias para suscribir las actas propiciadas, ha tomado la intervención de su competencia la Dirección General de Asuntos Jurídicos, a través del Dictamen N° 5707/2014.

Que luce conveniente encomendar al Señor Administrador General del Poder Judicial, que lleve a cabo las acciones tendientes a la suscripción de las mismas, en el marco de la asamblea de copropietarios del edificio sito en Avda. Julio A. Roca N° 516/32, esquina Bolívar N° 135/167.

Que sin perjuicio de su posterior tratamiento por el Plenario corresponde que sea la Presidencia quien se expida sobre el particular, en atención a la inminencia de la convocatoria de la Asamblea Extraordinaria.

Por ello, y en ejercicio de las atribuciones otorgadas por el art. 25 inc. 4° de la Ley N° 31,



**LA PRESIDENCIA DEL CONSEJO DE LA MAGISTRATURA
DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES
RESUELVE:**

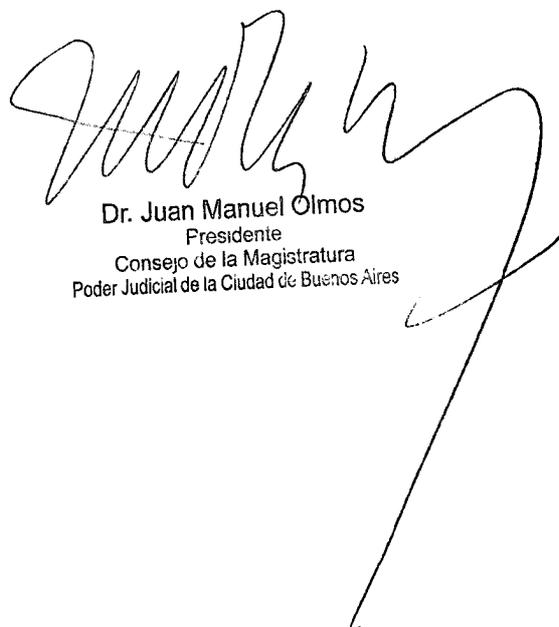
Artículo 1º: Aprobar las Actas que como Anexos I y II forman parte integrante de la presente resolución, por las razones expuestas en los considerandos.

Artículo 2º: Encomendar al Administrador General del Poder Judicial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que lleve a cabo las acciones tendientes a la suscripción de las Actas que se aprueban en el artículo 1º de la presente, en el marco de la asamblea de copropietarios del edificio sito en Avda. Julio A. Roca N° 516/32, esquina Bolívar N° 135/167.

Artículo 3º: Remitir los antecedentes para su ratificación por el Plenario.

Artículo 4º: Regístrese, comuníquese a los Sres. Consejeros, al Sr. Administrador General del Poder Judicial, a la Secretaría Legal y Técnica, publíquese en la página de internet del Poder Judicial y, oportunamente, archívese.

RES. PRES. N° 447 /2014



Dr. Juan Manuel Olmos
Presidente
Consejo de la Magistratura
Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires



Anexo RES. PRES. N° 447/2014

ANEXO I

ACTA N°

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los días del mes de de dos mil catorce, siendo las horas, se reúnen en Asamblea General Extraordinaria, los copropietarios cuyas firmas constan en el marginal izquierdo de la presente acta, por sí y por medio de sus representantes – quienes se acreditan como tales por poderes exhibidos ante los presentes, dueños en los porcentuales que a cada uno le corresponde del Edificio Avenida Julio A. Roca 516/32, formando esquina con Bolívar 135/167. La reunión tiene lugar para considerar y prestar conformidad al uso exclusivo de la fachada y otras partes comunes que se detallan a continuación por parte del Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Constituida legalmente la Asamblea, con el ----- de los propietarios del citado inmueble, se pone a consideración la propuesta que concretamente a renglón seguido se transcribe. 1) Los copropietarios prestan consentimiento por unanimidad, al uso exclusivo de la fachada por parte del Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, quien podrá efectuar las reformas que a su criterio considere pertinente sin perturbar su armonía arquitectónica, sin que constituya un afeamiento de su estética y salvaguardando la seguridad y solidez del edificio 2) Asimismo, por unanimidad de los consorcistas, se acuerda el uso exclusivo al Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de los siguientes espacios de uso común a saber: a) del hall principal de ambas entradas, el uso exclusivo de sus vitrinas murales; b) del hall principal de ambas entradas, uso exclusivo del control de acceso (lectores de huellas digitales y seguridad); c) Terraza y azoteas; d) dos (2) departamentos para vivienda del personal de porteros ubicados en el Piso 10°; e) Palieres, pasillos y baños de los pisos en los cuales la totalidad de las unidades funcionales son propiedad del Consejo de la Magistratura de la Ciudad de Buenos Aires 3) El Consejo de la Magistratura se obliga al mantenimiento del perfecto estado de los espacios de uso común cedidos precedentemente. 4) La conformidad prestada no modifica el Reglamento de Copropiedad ni implica transferir derecho de propiedad sobre partes comunes. 5) No modifica el derecho a voto en las Asambleas. Se produce un intercambio de ideas entre los Sres. Consorcistas y se dispone aceptar lo precedentemente establecido pero dejando expresa constancia que la autorización es a título precario,



en tanto ningún copropietario manifiesta su oposición, tendrá vigor por el término de 10 años. Asimismo, se establece que el Administrador del Consorcio de Propietarios queda autorizado a realizar los trámites administrativos y judiciales necesarios para obtener la conformidad de todos los copropietarios.

Terminados los temas para la que fue convocada esta Asamblea, se da por levantada la reunión, haciendo constar que la misma fue presidida por el Sr. Administrador Presidente, quien firma junto con xxx , representante de xxxxx y xxxxxxxxx en su carácter de representante de xxxxxxxxxxx



Anexo RES. PRES. N°447/2014

ANEXO II

ACTA N°

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los días del mes de de dos mil catorce, siendo las horas, se reúnen en Asamblea General Extraordinaria, los copropietarios cuyas firmas constan en el marginal izquierdo de la presente acta, por sí y por medio de sus representantes – quienes se acreditan como tales por poderes exhibidos ante los presentes, dueños en los porcentuales que a cada uno le corresponde del Edificio Avenida Julio A. Roca 516/32, formando esquina con Bolívar 135/167. La reunión tiene lugar para considerar y prestar conformidad a la determinación de los gastos especiales que se detallan a continuación por parte del Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Constituida legalmente la Asamblea, con el ----- % de los propietarios del citado inmueble, se pone a consideración la propuesta que concretamente a renglón seguido se transcribe. 1) Los copropietarios prestan consentimiento por unanimidad, a la asunción de los gastos que irroque la remodelación de la fachada aprobada por Acta de fecha 15 de agosto de 2013 por parte del Consejo de la Magistratura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, imputando esos gastos como especiales, excepcionando a los demás copropietarios y dejando expresamente autorizada esta operatoria con el XXX% de los consorcistas. Así, dicho organismo podrá efectuar las reformas proyectadas con los alcances que se exhiben en el presente acto, de conformidad con lo resuelto en la asamblea de fecha 15/8/2013 y en atención a las observaciones notificadas a este Consorcio por Defensa Civil (Actuación N° 4461/14). 2) La conformidad prestada no modifica el Reglamento de Copropiedad ni implica transferir derecho de propiedad sobre partes comunes. 3) No modifica el derecho a voto en las Asambleas. Terminados los temas para la que fue convocada esta Asamblea, se da por levantada la reunión, haciendo constar que la misma fue presidida por el Sr. Administrador Presidente, quien firma junto con xxxxx , representante de xxxxxxxxxxxx y xxxxxxxxxxxx en su carácter de representante de xxxxxxxxxxxx