

DOS MINUTOS DE DOCTRINA

31 de julio de 2015

“DOCTOR, ¿ME ABRE, POR FAVOR?”

Un abogado se quejó de que las medidas de seguridad del edificio donde estaba su oficina violaban su derecho a trabajar.

En la Argentina, casi todos los edificios de oficinas y departamentos donde no hay personal vigilando los accesos durante todo el día, instalan un aparato llamado “portero eléctrico”, “intercomunicador”, “citófono”, “telefonillo”, “interfón”, “portero electrónico” o “portafón”, que permite identificar a quien pretende entrar y abrir la puerta de calle desde la respectiva oficina o vivienda.

Debido a la creciente inseguridad, en muchos edificios se ha eliminado la posibilidad de que la puerta sea abierta a distancia, lo que exige a cada copropietario bajar a la calle para franquear el ingreso o la salida de los visitantes.

En un edificio de la ciudad de Buenos Aires, con viviendas y oficinas, en diciembre de 2012 los copropietarios reunidos en asamblea decidieron dar ese paso; esto es, eliminar la posibilidad de la apertura de la puerta a distancia.

A uno de los copropietarios, el doctor D., un abogado que tenía instalada su oficina allí desde 1971, la medida no lo satisfizo. Planteó entonces (como “abogado en causa propia”) lo que técnicamente se llama un “*interdicto de obra nueva*”, una acción judicial que intenta detener la realización

de una obra sobre un inmueble cuando ella “turba la posesión” del demandante. En otras palabras, el interdicto intenta prohibir la construcción o destrucción de todo o parte de un inmueble que produzca un daño a los bienes de quien lo plantea.

Para nuestro colega, la “obra nueva” consistió en la desconexión o desactivación del “portero eléctrico” resuelta por la asamblea de copropietarios, a la cual —según él— habían concurrido muy pocos consorcistas.

El abogado dijo que tenía instalado su estudio profesional en ese edificio, donde atendía a sus clientes los lunes, miércoles y viernes entre las 16 y las 19. (“Un horario cómodo”, diríamos quienes nos vemos forzados a trabajar durante horarios más prolongados todos los días de la semana).

Según el doctor D., como consecuencia de la supresión del “portero eléctrico”, cada vez que llegaba o salía alguno de sus clientes debía abandonar sus tareas y su oficina para bajar hasta la puerta de calle para franquear el paso al visitante. Si se encontraba reunido, ello implicaba dejar su oficina en manos de terceros hasta su regreso. (“¿Y su secretaria?” nos

preguntamos quienes dependemos de confiables asistentes para esos menesteres).

Como el “Reglamento de Copropiedad” (una suerte de estatuto interno que regula la vida en común en el respectivo edificio) permitía instalar en él consultorios y estudios profesionales, el abogado entendió que se había afectado el libre ejercicio de su labor.

Mencionó haber sugerido alternativas (como instalar un “portero visor” —una cámara de televisión que permite la identificación visual de los visitantes— o reconectar el portero eléctrico cuando su estudio atendiera al público) pero no tuvo éxito.

Cuando el consorcio de copropietarios contestó la demanda, rechazó todos sus argumentos, a los que tildó de estar enfocados sólo en beneficio del reclamante; negó que la desconexión del portero eléctrico fuera, técnicamente, una “obra nueva” y sostuvo que la vía utilizada (el interdicto) era errónea, puesto que el letrado debió haber impugnado la asamblea que aprobó la decisión.

La demanda fue rechazada. En apelación, la Cámara¹ concentró su análisis en dos preguntas: ¿podía el consorcio modificar la forma de ingreso al edificio? Y si la respuesta fuera positiva, ¿qué quórum debió tener la asamblea que tomó esa decisión?

El tribunal consideró que era pública y notoria la inseguridad en Buenos Aires. Por ello, entendió que “la medida consistente en desconectar el ‘portero eléctrico’ para establecer que nadie ingrese o egrese del

edificio sin el control de los consorcistas no aparece arbitraria, inconsulta o desmedida. “Contrariamente, creemos que es una de las medidas que [la policía] recomienda adoptar en los edificios de departamentos, ampliamente difundida por medio de comunicados públicos y volantes”.

Desde el punto de vista legal, “la decisión de la asamblea no modificó la situación de *cosa común* de la puerta de entrada al edificio, sino que *organizó o acordó el modo de uso*”.

La Cámara dejó en claro que no se observaba “una afectación particular o personal al derecho del actor, más allá de las incomodidades que puede tener *cualquier otro consorcista*”.

Con un argumento contundente, dijo que “de seguirse el planteo efectuado por el doctor D., *todos los consorcistas* han sufrido una disminución en su derecho de propiedad o en su derecho a trabajar, si ocupan sus departamentos con fines profesionales. La simple visita de un familiar o amigo también requiere el desplazamiento desde la unidad funcional de cada copropietario hasta la puerta del edificio para permitir el ingreso o egreso de quienes careciesen de llaves”.

La Cámara puso de resalto que la asamblea de consorcistas también prohibió la entrada al edificio de servicios de entrega de comida a domicilio —lo que los argentinos llamamos, innecesariamente, “delivery”— “por lo que quienes solicitan ese servicio también podrían verse especialmente afectados, al tener que dirigirse desde su departamento a la puerta del edificio para recibir el pedido”. (Y nos preguntamos si ello no afecta el derecho a la alimentación).

El tribunal tuvo en cuenta que cuando se redactó el “Reglamento de Copropiedad”

¹ In re “D., Juan Carlos c. Consorcio de Propietarios Salguero [...]”, CNACivil (J), 2015; LL 23 de julio de 2015; AR/JUR/2173/2015

1972 (al mismo tiempo que el doctor D., instaló su estudio profesional), “no se estilaba aplicar medidas para aumentar la seguridad de los inmuebles como la que se analiza, por lo que mal podría haber determinado ese Reglamento el cierre de la puerta de acceso durante 24 horas y la desconexión del portero eléctrico”.

Por otra parte, esos Reglamentos no suelen regir cuestiones tales como la hora de apertura de la puerta de acceso, el horario de suministro de calefacción o refrigeración, los parámetros de temperatura ambiente o las obligaciones de los porteros: esos temas se rigen por un reglamento interno. “Ninguno de los avances tecnológicos recientes, dijo el tribunal, como visores, sensores, lámparas fotosensibles, alarmas, tarjetas magnéticas, etc., que en otra época hubieran sido impensados, están contemplados específicamente en ningún Reglamento”, sobre todo cuando su redacción data de tantos años atrás”.

“La seguridad, por otra parte, *no guarda horas ni días*, sino que se refiere a las 24 horas de los 365 días del año. Resulta pueril pensar que entre las 16 y las 19 no se va a generar ningún hecho delictivo o que ponga en peligro a los consorcistas, *como si la inseguridad tuviera día y hora de presentación y/o perpetración*”.

Finalmente la Cámara sostuvo que “no era ajustado a derecho que en aras a un interés particular, se lesione la seguridad de los restantes consorcistas, quienes, por otra

parte, también deben atender la puerta en forma personal para permitir el ingreso y egreso del edificio”.

Y en cuanto al número de asistentes a la asamblea que estableció la desconexión del “portero eléctrico”, *no se trató de una decisión que requiriera mayorías especiales, puesto que la decisión adoptada se refirió a una reglamentación de funcionamiento y proceder de las cosas comunes, propias de un reglamento interno*”. El tribunal también rechazó que la medida constituyera una “obra nueva”, sino un cambio en la modalidad de acceso y salida fundado en razones de seguridad, que constituye “un interés general de todos los consorcistas”

“La sentencia apelada se ajusta a una visión social de los problemas actuales de cualquier edificio sito en Buenos Aires, por lo que la carga mancomunada que representa dejar sin efecto el “portero eléctrico” preserva el interés general de los habitantes del edificio.

En consecuencia, la Cámara confirmó la sentencia de primera instancia. El abogado deberá bajar y subir todas las veces que tenga un visitante. De acuerdo a los datos de la sentencia, su oficina está en un tercer piso. Si lo hace por la escalera, se mantendrá en excelente estado físico. Después de todo, son sólo tres días a la semana y tres horas cada vez.

Y si no está de acuerdo, que contrate una secretaria...

* * *

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse con el teléfono (54-11) 5556-8000 o por correo electrónico a np@negri.com.ar.

**Este artículo es un servicio de Negri & Pueyrredon Abogados a sus clientes y amigos.
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**