

## **Clementoni, Ana María patrocinio de la Fundación Acceso Ya**

17/10/2011

SENTENCIA

(JUEZ)

\*.JNC46.532497.\*

EXP. 61203/8

"CLEMENTONI ANA MARIA C/ CONS PROP JOSE MARMOL 755 Y OTRO S/ AMPARO (4)  
(6)"

///nos Aires, de octubre de 2011. Y VISTOS: Los autos: "CLEMENTONI, Ana María c/ Consorcio Propietarios José Mármol 755 s/ amparo-sumarísimo" (exp. 61.203/2008), para dictar sentencia. RESULTANDO:

1. Ana María Clementoni promueve demanda contra "Consorcio de Propietarios José Mármol 755 de Capital Federal". Refiere ser portadora de una discapacidad motriz permanente e inhabilitante producto de patologías reumáticas, que le impide deambular obligándola al uso de silla de ruedas; por lo que el ingreso y egreso a su domicilio, sito en departamento "b" del primer piso del edificio del demandado, es llevado a cabo con el auxilio de terceras personas quienes deben alzarla en brazos con los consiguientes riesgos. Pretende mediante la presente que el demandado realice todas las medidas necesarias para garantizarle la accesibilidad adecuada al inmueble dado que en su conformación actual resulta una barrera arquitectónica para ello; en su defecto, que proceda a la adquisición de autoelevadora. Funda en derecho y ofrece prueba.

2. El demandado contesta la acción solicitando su rechazo; con costas. Niega los hechos. Esgrime que la modificación de un espacio común debe decidirse por unanimidad de los propietarios del edificio, conforme lo establece el reglamento de copropiedad que lo rige y la ley de propiedad horizontal. También que los consorcistas se integraron al sistema en esos términos y los de la ley 13.512, adquiriendo los derechos correspondientes que no pudieron ser dejados sin efecto por una resolución (4055 de DFCFOC) ni por una ley de la ciudad (n. 962), ni por la nacional n.22431, por ser posteriores.

3. A f. 85 se abre la causa a prueba y a f. 185 se llaman autos a despacho para dictar sentencia. Y

### **CONSIDERANDO:**

1. Fuera de discusión está que la actora presenta el severo cuadro de discapacidad motora, en los términos que informa unívocamente el certificado de f. 9.

2. Pretende la misma que el consorcio de copropietarios que integra y donde está la sede de su domicilio, realice las reformas necesarias que le garanticen una adecuada accesibilidad; siéndole alternativa factible la colocación de una rampa hidráulica, un auto elevador o algún dispositivo con

igual funcionalidad.

3. Se opone a ello el consorcio demandado aduciendo que, conforme reglamento de copropiedad que los rige, la obra nueva que importaría lo pretendido en el hall de ingreso al edificio debería decidirse por unanimidad de sus integrantes manifestada en una asamblea.

4. Pero esa cuestión principista aparece superada a partir de la norma imperativa resultante del art. 21 de la ley 22431, texto art. 1 de la ley 24.314., último párrafo, y su reglamentación, que han dejado sin efecto cualquier convención en contrario. Cabe señalar que la finalidad de esa normativa es la supresión de barreras físicas en los ámbitos urbanos, arquitectónicos y del transporte con el fin de lograr la accesibilidad para las personas con movilidad reducida. Lo que alcanzaba no sólo a las viviendas colectivas a construirse sino también a las existentes a la fecha de sanción de esa ley (15/3/94), en las que impone se desarrollaran las condiciones de adaptabilidad y practicabilidad en los grados que establece la reglamentación. Reglamentación operada con el dictado del Decreto 914/97. Mediante él dispuso que los edificios existentes se adecuen a lo prescripto por la ley 22431 y sus modificatorias en el plazo que determinaba, previendo que si el acceso principal no podía hacerse franqueable se admitirían accesos alternativos que cumplieran con lo prescripto, vinculando los locales y espacios del edificio a través de circulaciones accesibles (Anexo 1, Art. 21, A. 1 y A.1.1.); remitiendo expresamente a ello al tratar específicamente el caso de “Edificios de Vivienda Colectiva Existentes (Anexo 1. B1)”. Específicamente allí se dispuso que: “Las viviendas colectivas existentes deberán adecuar sus zonas comunes con el grado de adaptabilidad o en su defecto de practicabilidad, cumpliendo con lo prescripto en la reglamentación de los arts. 20 y 21, A REQUERIMIENTO DE LOS OCUPANTES DE CUALQUIER UNIDAD FUNCIONAL” (la utilización de letra mayúscula y el subrayado es del tribunal). Cabe señalar que dicha reglamentación también prevé la posibilidad de utilizar medios alternativos de elevación como superadores de la contingencia únicamente en los términos del Anexo 1, Capítulo “A.1.4.2.4.”. Todo ello en concordancia con la ley 26378, mediante la cual nuestro país aprobó la “Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad”, aprobada mediante resolución de la Asamblea General de Naciones Unidas A/ RES/ 61/ 106, el día 13 de diciembre de 2006. Su objetivo: “Artículo 1. Propósito El propósito de la presente Convención es promover, proteger y asegurar el goce pleno y en condiciones de igualdad de todos los derechos humanos y libertades fundamentales por todas las personas con discapacidad, y promover el respeto de su dignidad inherente. Las personas con discapacidad incluyen a aquellas que tengan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales a largo plazo que, al interactuar con diversas barreras, puedan impedir su participación plena y efectiva en la sociedad, en igualdad de condiciones con las demás” “Artículo 9. Accesibilidad. A fin de que las personas con discapacidad puedan vivir en forma independiente y participar plenamente en todos los aspectos de la vida, los Estados Partes adoptarán medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con las demás, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales. Estas medidas, que incluirán la identificación y eliminación de obstáculos y barreras de acceso, se aplicarán, entre otras cosas, a: a. Los edificios, las vías públicas, el transporte y otras instalaciones exteriores e interiores como escuelas, viviendas, instalaciones médicas y lugares de trabajo; b. Los servicios de información, comunicaciones y de otro tipo, incluidos los servicios electrónicos y de emergencia

5. Aclarado el marco normativo de la cuestión y la legitimación activa de la Sra. Clementoni se impone analizar las circunstancias arquitectónicas que presenta el acceso al inmueble y soluciones de accesibilidad factibles y/o practicables para superar las eventuales contingencias de marras. Ha informado la Arq. Touceda, primer perito designado en autos, que el edificio no cuenta con medios de acceso para personas con movilidad reducida; el que en su zona de ingreso presenta desniveles (tres escalones), imponiéndose obras de transformación o la instalación de medios alternativos de elevación para superar la barrera que esos peldaños representan (f. 122). El Arq. Fonseca, segundo perito de oficio designado, luego de un análisis de las circunstancias del edificio, concluye en que es aconsejable la construcción de una rampa fija de accesibilidad, localizada a la derecha del hall de entrada del edificio, con las precisiones y advertencias que refiere, descartando la posibilidad de colocar una silla deslizante frente al diseño actual del hall de entrada (f. 164/7) No obstante, refiere que dicha propuesta de accesibilidad no resulta “definitiva”, habiéndosela plasmado al sólo efecto de demostrar su factibilidad, siendo “el Consorcio” el que, con el asesoramiento de un profesional que le presente diferentes alternativas, decidirá la más conveniente tanto física como económicamente en beneficio del conjunto (f. 179, segundo párrafo).

**6. Por lo expuesto FALLO:**1. Haciendo lugar a la demanda entablada por Ana María Clementoni contra “Consorcio de Propietarios José Mármol 755” de esta ciudad, con costas (art. 68 CPCCN).  
2. Condenando al demandado a realizar en el hall de entrada del edificio de la calle José Mármol n. 755, de esta ciudad, obras o instalaciones que permitan la accesibilidad física de la actora en los términos de la normativa referida en los considerandos dentro de los sesenta días de notificada la presente; bajo apercibimiento de astreintes de \$ 500 (quinientos pesos), por cada día de demora.  
3. Se regulan los honorarios de la Dra. L. Rodríguez en \$ 1500 (un mil quinientos pesos), los de las Drs. E. Gállico y N. A. Ruiz en \$ 2500 (dos mil quinientos pesos), los del Dr. G. D. Montalbetti en \$ 2500 (dos mil quinientos pesos), los de la Arq. K. E. Touceda en \$ 700 (setecientos pesos), los del Arq. G. M. Fonseca en \$ 900 (novecientos pesos); estableciéndose los del mediador interviniente, Dr. Adrián Escoutelop, en la suma de \$900 (novecientos pesos) - arts. 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 19, 26, 37, 39, 47 y 49 de la ley 21.839, texto ley 24.432, art 21, del dec 91/98, texto decreto 1465/2007- los que deberán pagarse dentro de los diez días de notificada la presente. Regístrese. Notifíquese, y, oportunamente, archívense.

Firma: CARLOS MOLINA PORTELA

Fecha Firma: 17/10/2011