

# PLENARIO

EDICION NACIONAL

Publicación de la Asociación de Abogados de Buenos Aires  
Año 6 N° 48 • Octubre / Noviembre / Diciembre de 1999. \$ 5



# JUSTICIA DE VECINDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES Y MEDIACIÓN

## LAS FACULTADES DE JURISDICCION QUE OTORGA LA CONSTITUCION NACIONAL A LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

El art. 129 de la Constitución Nacional otorgó a la Ciudad de Buenos Aires facultades de legislación y jurisdicción. Vulnerando dicha facultad<sup>1</sup>, la ley 24.588 limitó las competencias; así en el segundo párrafo del art. 8º dice: "la Ciudad de Buenos Aires tendrá facultades propias de jurisdicción en materia de vecindad, contravención y de faltas, contencioso administrativo y tributaria locales".

Con el espíritu de prudencia que resolvieron tomar los convencionales constituyentes de la Ciudad, se estableció en la Cláusula Transitoria 12 e), de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires: "La Legislatura creará los tribunales de vecindad en cada Comuna, que estarán integrados por tres jueces, no pudiendo ser todos del mismo sexo. Sin perjuicio de la competencia que la ley determine, deberá entender en materia de vecindad, medianería, propiedad horizontal, locaciones, cuestiones civiles y comerciales hasta el monto que la ley establezca, prevención en materia de violencia familiar y protección de personas. El funcionamiento de estos tribunales, queda sujeto al acuerdo que el Jefe de Gobierno celebrará con el Gobierno Nacional con el objeto de transferir las competencias y partidas presupuestarias que correspondan".

Lamentablemente por la "Ley Cafiero", que debía dictarse como garantía de intereses del Gobierno Federal en la Ciudad de Buenos Aires, se restringe la facultad de jurisdicción. A nuestro criterio, la Ciudad de Buenos Aires, conserva una autonomía similar a la de las provincias<sup>2</sup> por lo tanto deben ser competencia de la justicia de Buenos Aires, materias civiles, penales, laborales, administrativas, todas con excepción de las federales. Lamentablemente esto aún no sucede. La más clara muestra de la voluntad del Constituyente de 1994, está en la Cláusula Transitoria Nº 15 CN, que establece que "hasta tanto se haya dictado el estatuto organizativo la designación y remoción de los jueces de la Ciudad de Buenos Aires se regirá por las disposiciones de los artículos 114 y 115 de esta Constitución". Es evidente que esta cláusula se refiere a los llamados Jueces Nacionales. Esa "Justicia Ordinaria" debe ser traspasada al ámbito de la Ciudad Autónoma.

Sin perjuicio de ello, en la cláusula transitoria segunda de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires se incorpora una norma suspensiva "Las disposiciones de la presente Constitución que no puedan entrar en vigor en razón de li-

mitaciones de hecho impuestas por la ley 24588, no tendrán aplicación hasta que una reforma legislativa o los tribunales competentes habiliten su vigencia".

### TRABAS A SU IMPLEMENTACION

Existen dos trabas a la implementación de la Justicia vecinal. La primera se refiere a la creación de las Comunas, en atención a que la Constitución de la Ciudad prevé que los tribunales vecinales funcionarán en el ámbito territorial de cada uno de estos organismos descentralizados. La segunda se refiere a que, en atención a las competencias de esta Justicia (que más adelante mencionaremos), resulta necesario un convenio con el Gobierno Nacional, a fin de que se produzca la transferencia de algunas competencias y de las correspondientes partidas presupuestarias.

### PROYECTOS PRESENTADOS

Existen siete proyectos, presentados por ante la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires referidos a este tema. Todos ellos han respetado lo establecido por la cláusula transitoria Nº 12 e), de la Constitución de la Ciudad. Tres de los proyectos son radicales, dos

<sup>1</sup> "...la Ciudad Autónoma es, para el derecho público, una Provincia más, o que, en todo caso, sus relaciones con la Nación, las Provincias y sus vecinos, deben desarrollarse como si lo fuera." (conf. Bielsa, Rafael y Garber, Carlos; "La Transferencia a la Ciudad de Buenos Aires de la función judicial de los tribunales nacionales con competencia ordinaria (Problemas y soluciones)", LL 1997-A, 1034. Ver De Giovanni, Julio "La Constitución de la Ciudad de Buenos Aires"; **Es así que en virtud de la nueva arquitectura constitucional y respetando su lenguaje, optamos por definir a esta nueva creación del constituyente como Ciudad Autónoma que forma parte junto con las Provincias del universo Federal de la República Argentina**. El concepto ha sido recibido en el art. 1º, que expresa que: "La Ciudad de Buenos Aires, conforme al principio federal establecido en la Constitución Nacional, organiza sus instituciones autónomas como democracia participativa y adopta para su gobierno la forma republicana y representativa.", p. 34; y Dromi, Roberto - Menem, Eduardo, La Constitución Reformada, p. 420: "La Constitución organiza a la ciudad de Buenos Aires como una semiprovincia, la que tendrá un régimen de gobierno autónomo. Esta autonomía le va a permitir darse sus propias autoridades, gobernarse por sus propias reglas, autodisponer de su destino. En este sentido, la Constitución reformada avanza decididamente sobre la elección directa del intendente. Justamente es una nota de su carácter autónomo que no tenía hasta hoy, y que concebía a la ciudad como un organismo simplemente autárquico, manejado por un intendente designado por el presidente de la Nación.

del justicialismo y dos de Nueva Dirigencia<sup>3</sup>.

La mencionada Justicia está compuesta por un Tribunal Colegiado, constituido por tres jueces que no pueden ser todos del mismo sexo. Se prevé su radicación en el ámbito de cada futura comuna de la Ciudad, donde funcionarán al menos uno de estos Tribunales en cada una de estas unidades territoriales. Si lo comparamos con la llamada justicia Nacional que funciona en la Ciudad de Buenos Aires, surge la primera diferencia importante: quienes concurriríamos a los Tribunales estamos acostumbrados a los Juzgados donde existe una persona, el Juez que resuelve en definitiva, leyendo papeles que otros han presentado, o de los que se han tomado nota; lejos del conflicto.

## PRINCIPIOS

Los principios contenidos en la totalidad de los proyectos son: informalidad, celeridad, inmediatez y oralidad, que hacen a la esencia, a nuestro criterio de como debe funcionar la justicia. Lo que se busca, es crear una Justicia que funcione, a diferencia de la que todos criticamos, por lenta, burocrática, ineficiente, y que nos lleva a decir: ¿una justicia lenta, es Justicia?

Cuando hablamos de informalidad, nos referimos a tratar de que haya la menor cantidad de pautas o requisitos que rijan las presentaciones, alejando todo exceso ritual manifiesto. La celeridad, trata de que los conflictos se resuelvan en la menor cantidad de tiempo posible, evitando que existan procesos demasiado extensos que, cuando llegan al momento de sentenciar, resuelven sobre una realidad que ha cambiado notoriamente. La inmediatez, se refiere al contacto directo con las personas que resuel-

ven el conflicto; no es un juez que esta solo resolviendo en su despacho, sino un grupo de tres que resuelven con la presencia de los involucrados. Para finalizar el tema de los principios tenemos el de oralidad que, aunque parezca una obviedad, se opone a lo escrito. Esto implica que las personas pueden relatar, contar lo que pasó, demostrándole a los jueces cuál es el problema y permitiendo a los Juzgadores apreciar la voz, los gestos y hasta las miradas de los involucrados.

## MATERIAS QUE TRATARÁ LA JUSTICIA DE VECINDAD

La cláusula transitoria de la Constitución de la Ciudad define qué materias van a ser ventiladas en esta Justicia. Sin perjuicio de ello, los proyectos presentados ante la Legislatura amplían el concepto, otorgándole contenido. Casi todos los proyectos coinciden y señalan como objeto de competencia por parte de estos Tribunales, temáticas derivadas de mediana, molestias ocasionadas por humo, calor, ruidos, inundaciones, luminosidad, olores, derivados inmuebles vecinos; las relacionadas con la propiedad horizontal: locaciones, cuestiones civiles y comerciales de bajo monto; algún proyecto incluye los divorcios si no hay bienes, las informaciones sumarias para acreditar convivencia, existencia de personas, domicilios, prevención en casos de violencia familiar (cuando no se haya provocado un daño). Algunos proyectos contemplan casos civiles y comerciales menores a \$3000 (por ej. locaciones de obras, de servicios, leasing, contratos por ej. de confección de muebles, pulido de piso).

Como el lector podrá apreciar, en realidad, todas estas materias son civiles, o comerciales, y puede

haber conflicto de competencia con la Justicia Nacional en lo Civil, o en lo Comercial.

Uno de los proyectos incluye el amparo y las acciones tendientes a la preservación del ambiente. En nuestro criterio estos dos temas deberían ir a la Justicia Contencioso Administrativa y Tributaria de la Ciudad Autónoma.

## PATROCINIO LETRADO NO OBLIGATORIO

En cuanto al patrocinio letrado, la mayoría de los proyectos prevén que no es obligatorio. Es decir que permiten efectuar un reclamo, sea este en forma oral o escrita, sin necesidad de ser "acompañados" por un abogado o su firma. Cabe destacar que no parece la manera más adecuada de entablar un procedimiento en donde se encuentran en conflicto intereses y derechos de las partes.

Asimismo se prevé que si al presentarse el accionado lo hace con patrocinio letrado, se da la posibilidad de que el actor también lo haga.

## MAYOR DILIGENCIA EN LOS OFICIALES NOTIFICADORES

Una propuesta interesante, que contienen algunos de los proyectos, se refiere a la mayor diligencia que deberán poner los Oficiales notificadores a fin de lograr una notificación más eficaz. Se prevé que los notificadores, no sólo se limiten a llevar la cédula, sino que hagan una pequeña investigación con los vecinos o el encargado para los supuestos de no encontrar a la persona, o de falta de consignación del piso o departamento.

## AUDIENCIA DE PRUEBA

Todos los proyectos prevén la resolución del conflicto en una

<sup>3</sup> Proyectos presentados por los Diputados: 1) González Gass, 2) Fleitas Ortiz de Rozas, 3) Caram - García Batallán, 4) Pierini, 5) Pacheco - Bravo, 6) Sánchez y 7) De Giovanni.

Audiencia de vista de causa o Audiencia de Prueba. En ella se produce la prueba testimonial, confesional, se conoce el resultado de la pericia e incluso se debe dictar la sentencia. Algunos prevén que la sentencia pueda dictarse hasta 48 hs. después de concluida esta Audiencia.

La única parte que aparece como escrita es la demanda y su contestación, pero bien podría iniciarse con un reclamo en lo que tome nota el personal del Tribunal.

Parece importante resaltar que la gran mayoría de los proyectos prevé la conciliación, como una etapa alternativa a la mediación. Esta se desarrolla por ante uno de los miembros del Tribunal o ante el Conciliador de turno.

## RECURSOS

Casi todos los proyectos se refieren al recurso de apelación que debe interponerse fundado y dentro de los tres días de notificada la sentencia. El traslado a la contraparte es también por tres días. La Cámara debe resolverlo en el plazo máximo e improrrogable de 10 días.

Resulta evidente que la circunstancia de que deba ser presentado fundado y el plazo de interposición y de contestación del traslado, hacen mucho más dinámico este recurso.

## LA MEDIACIÓN DENTRO DE LOS TRIBUNALES

Una idea interesante que surge en casi todos los proyectos, es la incorporación de la Mediación como una etapa previa al acceso a la Justicia. Tres proyectos la mencionan como obligatoria, otros como optativa y uno la incorpora como optativa y además prevé la creación de un Registro de Mediadores para la Ciudad.

Si bien su incorporación como obligatoria u optativa es un tema para debatir, creemos que, aunque la mediación se establezca como obligatoria, esto en nada restringe

el derecho de la gente a elegir libremente si quiere acordar o no ya que un principio fundamental de la Mediación es la voluntariedad, en cuanto a continuar trabajando para acordar o manifestar el deseo de no seguir en el proceso.

Lo interesante en algunos proyectos es que establecen que los mediadores sean dependientes del Tribunal Vecinal. Esto implica que éstos cobrarán un sueldo previsto en la partida presupuestaria de la Justicia de la Ciudad, concluyéndose así que las partes nada deberán abonar al mediador por su tarea. La mediación es gratuita para las partes y es un servicio más que se ofrece a las personas involucradas, complementando la tarea de la justicia.

Cabe destacar que se prevé que formen parte del Tribunal mediadores cuya profesión de origen sea la abogacía y la psicología. Creemos que es una decisión acertada por parte de los legisladores, ya que un abordaje interdisciplinario de los problemas diarios resulta más adecuado y eficiente. Debemos tomar el conflicto desde la óptica de la resolución de problemas y, en su análisis, incorporar el saber del derecho, para comprender el marco legal, y el saber de la psicología que entiende la profundidad del actuar humano.

En los proyectos que establecen la mediación dentro de los propios Tribunales, el proceso entonces se iniciará con el escrito de la demanda o la recepción de la queja, y luego el Presidente del Tribunal decidirá respecto de la competencia y si el caso es mediable o no. En ese supuesto se trasladará la causa a uno de los mediadores dependientes del mismo. Este debe, a la mayor brevedad posible, fijar primera audiencia y dar curso al proceso de mediación. Una vez finalizado el mismo, en caso de que las partes lleguen a un acuerdo, se dejará constancia en el acta respectiva, previéndose la homologación por el presidente del

Tribunal. En caso de que las partes no acuerden, también se dejará constancia de esta circunstancia en acta y quedará expedito el tratamiento por los Jueces del Tribunal.

Más allá de la decisión final en cuanto a como será nuestra Ley de Justicia de Vecindad, parece claro que es importantísimo seguir apostando al proceso de la mediación, ya que, no cabe la menor duda de que es uno de los caminos que llevan al crecimiento de una sociedad que necesita vivir en paz. Cada uno de nosotros tiene derecho a tener a su disposición medios que favorezcan el crecimiento personal, a través de la responsabilidad directa y consciente de cómo abordar y decidir su problema. Queremos continuar en el aprendizaje de la solución en colaboración y no en la confrontación, como única alternativa.

## CONCLUSIÓN

Se trata de una iniciativa saludable para la resolución de los múltiples conflictos que se presentan entre los habitantes de la Ciudad Autónoma.

Sabemos que muchos de ellos siquiera llegan a los Juzgados Nacionales, porque la pérdida de tiempo, de dinero y de eficacia hacen que muchos justiciables pierdan las ganas antes de intentar su acción. Las intenciones de los legisladores son una inyección de confianza en la Justicia, que intentará resolver de manera rápida, eficaz y "presente" un conflicto determinado.

Debemos dar oportunidad a todas aquellas cuestiones que por tener un monto pequeño no llegan nunca a resolverse y quedan en una zona de impotencia y falta de justicia. Creemos que un Tribunal con las características planteadas por nuestros legisladores, da respuesta a lo que realmente necesita la gente para empezar a sentir que podemos hacer de la Ciudad de Buenos Aires un lugar más justo.