



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 45

92007/2011

CLUB DE CAMPO EL MORO c/ MOLINA BURMEISTER
AMALIA MERCEDES Y OTRO s/DAÑOS Y PERJUICIOS

Buenos Aires, de abril de 2015.-

Y VISTOS:

Estos autos caratulados: “Club de Campo El Moro c/ Molina Burmeister, Amalia Mercedes y otro s/ daños y perjuicios, en estado de dictar sentencia.-

RESULTANDO:

A fs. 44 se presenta Club de Campo el Moro, por apoderado, iniciando demanda como “juicio ordinario posterior a ejecutivo” contra Amalia Mercedes Burmeister y Máximo Carlos Valdivieso, a fin de cobrar las expensas que ambos adeudan a la actora con más las costas del proceso.-

Señalan que a través del expediente N° 18.786/2010 que tramitara por ante el Juzgado del Fuero N° 61, bajo la carátula: “Club de Campo El Moro c/ Molina Burmeister, Amalia Mercedes s/ ejecución de expensas”, se intentó el cobro de las mismas. En primera instancia la acción fue acogida, en tanto en la Alzada, el pronunciamiento fue revertido, sin pronunciarse sobre el fondo de la cuestión, sino por entender que la causa no debió tramitar a través del juicio ejecutivo.-

En su mérito, se promueve el juicio ordinario posterior al ejecutivo.-

Refieren que los demandados son propietarios condóminos de la parcela 10 de la manzana 64, Sec. J, Circ. IV de la citada urbanización desde el año 1.996. Agrega que, abonaron regularmente las cuotas correspondientes a la parcela edificada y

participaron activamente en la vida social del club, habiendo caído en mora a partir del mes de agosto de 2.006.-

Conforme el artículo 10 del Estatuto vigente, los propietarios de las parcelas tendrán un “vínculo administrativo” con la Asociación y optativamente uno “asociativo”.-

Relatan el origen y el carácter de la urbanización, mencionando el origen a principios del año 1.975 y agregando que, al encararse la etapa final para su aprobación por los organismos municipales, mediante el expediente 2418-223/77 iniciado en mayo de 1977 (meses antes de dictarse la ley 8912), expresamente se calificó y encuadró al complejo como “club de campo” según ley 8684 en razón de la concepción urbanística y los requerimientos de ese entonces.-

Expresó que, luego de la entrada en vigencia de la ley 8912, la actora gestionó la sujeción al régimen previsto por el art. 67 como complejo preexistente, motivo por el cual, con fecha 14/11/89 se dictó la Ordenanza 94/89, según la cual se tuvo a la actora como acogido a dicha norma. A partir de esta oportunidad, la accionante presta servicios comunales que describe en esta demanda.-

Destacan que, los estatutos de esta parte prevén la administración, la prestación de servicios y los aportes pertinentes para tal fin.-

Invocan asimismo que, el supuesto en reclamo, encuadra también en las previsiones del Código Civil referidas a la gestión o empleo útil, habida cuenta que los servicios que se brindan son en beneficio del conjunto y de la propiedad de cada uno de los propietarios y que el recupero de los gastos tiene legítimo derecho, implicando la falta de pago un enriquecimiento ilícito sin causa.-

Denuncian y describen la deuda reclamada y señalan los nuevos periodos a vencer, por tratarse de deudas de cumplimiento periódico.-



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 45

Fundan su derecho, ofrecen prueba y solicitan se haga lugar a la demanda, con costas.-

Corrido el traslado de ley, a fs. 72 se presenta Amalia Mercedes Burmeister, por su propio derecho y asimismo en representación de Máximo Carlos Burmeister, contestando la demanda.-

Niega todos y cada uno de los hechos invocados en la demanda, relata su versión de los hechos y alude al proceso ejecutivo y que tramitara por ante el Juzgado del Fuero N° 61 y a las actuaciones habidas en el marco de esa causa.-

Refiere que el emprendimiento era un simple loteo común, y no un club de campo preexistente según el estatuto, expedientes y resoluciones que menciona. –

Agrega que, se instaura una arbitraria división efectuada unilateralmente de propietarios anteriores al dictado de la Ordenanza 94/89 y posteriores a ella.-

Los primeros no tienen obligación retributiva, en tanto los segundos, acceden a esa calidad con posterioridad al dictado de la Ordenanza.-

Pero ocurre que quien les transmitió el dominio, lo hizo sin restricciones ni condicionamientos a aceptar estatutos u ordenanzas y que no han suscripto obligación de pagar cuotas por su parcela. –

Expresan que se trata de un propietario no socio, desconociendo los convenios y arreglos que hubieran suscripto el Municipio y la actora.-

Refieren pagar servicios que debe prestar el Municipio de Marcos Paz, aclarando que el servicio de seguridad solamente se presta a los socios quienes tienen sus viviendas perfectamente individualizadas con carteles. En tanto los demás, contratan servicios

de vigilancia por sistema de alarmas y cámaras de video para control de sus propiedades e instalación de rejas.-

Dicen que la reforma estatutaria que esgrime la actora fue votada solamente por sus socios, en número minoritario y que fue aprobada ante la Inspección General de Justicia mediante un expediente que sólo otorga efectos registrales, reservándose su control de legitimidad ante la Justicia Federal.-

Relatan que el barrio El Moro, es un loteo comprendido entre las manzanas 58 a 108 y nace de la subdivisión de las 350 hectáreas en quintas. Por dichas disposiciones se cedieron al fisco calles internas y perimetrales y una reserva fiscal.-

Afirman que el club social y deportivo El Moro, es un propietario más dentro del loteo, siempre faltó la voluntad y el consentimiento unánime de afectar el loteo al régimen de clubes de campo, extremo que, al ser una afectación al dominio necesita del consentimiento de todos los propietarios.-

Aseguran que el club El Moro siempre tuvo la misma dificultad, la falta de vinculación jurídica inescindible entre los inmuebles a fin de conformar un complejo.-

Desconocen el rol de desarrolladora que atribuye la actora a Haras El Moro S.A., aclarando que era la propietaria de las 350 hectáreas, hecho que surge del expediente 351419/6656.-

Refieren que, el expediente 2418-223/77, solamente se otorgó una pre-factibilidad, correspondiente a la última parte del loteo del plano 68-8-78. Pero esta caducó por no admitirse nuevas subdivisiones, basándose que el número de parcelas es de 938 siendo que la legislación provincial establece como tope 350 unidades de vivienda.-

En consecuencia, tampoco la última parte fue aprobada como club de campo, simplemente quedó la caratula del expediente como club de campo, pero no hubo aprobación alguna en los planos



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 45

(ningún lote en el barrio fue aprobado como club de campo). La última parte del loteo fue comercializada como un loteo común, sin condicionamientos ni restricciones.-

Expresan que, a raíz de ello, ese emprendimiento jamás fue un club de campo preexistente. Se trata de la imposición de una entidad que unilateralmente, solicita la adhesión al artículo 67 del decreto 8912/77, y que unilateralmente transforma su objeto social.-

Analiza fallos jurisprudenciales, funda su derecho, ofrece prueba y requiere se rechace la demanda.-

A fs. 182/183 se abren a prueba las actuaciones, a fs. 624/625 se certifica la prueba, pasando los autos a alegar a fs.629 y llamándose los autos a sentencia a fs. 662.-

Y CONSIDERANDO:

1) En principio es del caso resaltar que, la presente causa trata de juicio ordinario posterior al proceso ejecutivo de cobro de expensas que intentara el actor, en trámite por ante el Juzgado del Fuero N°61, mediante el cual el accionante persigue la percepción de una suma por el concepto antedicho.-

Ello, debido a que si bien en primera instancia la demanda fue acogida, la Excma. Cámara del Fuero revocó el pronunciamiento considerando que el título que se intentaba valer por aquella vía no se trataba de ninguno de aquellos previstos por la ley como ejecutivo, sin perjuicio de la realización del reclamo por la vía y forma correspondientes.-

Dicho lo cual, nótese que, el artículo 553 del Código Procesal establece que: "Cualquiera fuere la sentencia que recaiga en el juicio ejecutivo, el ejecutante o el ejecutado podrán promover el ordinario, una vez cumplidas las condenas impuestas. Toda defensa que por la ley no fuese admisible en el juicio ejecutivo podrá hacerse valer en el ordinario. No corresponderá el nuevo proceso para el ejecutado que no opuso excepciones, respecto de las que legalmente

pudo deducir, ni para el ejecutante en cuanto a las que se hubiese allanado. Tampoco se podrá discutir nuevamente cuestiones de hecho debatidas en el juicio ejecutivo, cuya defensa o prueba no tuviese limitaciones establecidas por la ley, ni las interpretaciones legales formuladas en la sentencia, ni la validez o nulidad del procedimiento para la ejecución...".-

Se ha sostenido que la posibilidad de plantear en un juicio ordinario posterior las cuestiones que legalmente no pudieron debatirse en el juicio ejecutivo, es consecuencia de que la sentencia de remate no es definitiva ni hace cosa juzgada material. (Conf. Bustos Berrondo, en "Juicio Ejecutivo, Librería Editorial Platense, 1988, págs. 241/241 vta.).-

Se ha sostenido que este proceso sólo puede ser referido a cuestiones de fondo sobre la inexistencia de la obligación, que resulte del título base de la ejecución, pues la finalidad del proceso ordinario no es otra cosa que la de garantizar a las partes mayor amplitud de defensa y prueba, cuando ellas se encuentran restringidas por la sumariedad del ejecutivo" (Conf. Morello y otros en "Códigos...", Tº VI-B, pág. 461, junto a la jurisprudencia reseñada).-

Ocurre que no tiene como finalidad rever lo decidido en el proceso precedente, sino de agotar el pronunciamiento sobre la totalidad de las facetas involucradas en el conflicto, atento el restringido ámbito de conocimiento de aquél. (Conf. CNCom. Sala A, 18/11/98, LL 2000-A-587).-

En el caso que nos ocupa, al sostener el Superior que, el título con el que se pretendía habilitar el juicio ejecutivo no reunía el carácter de título ejecutivo, sin perjuicio del reclamo que se realizara por la vía y forma correspondientes, permite a la accionante a demandar como lo hizo, extremo que autoriza al análisis de la cuestión traída a debate. Obsérvese que no se trata del supuesto



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 45

previsto en puridad en el ordenamiento adjetivo, más el objetivo para el cual la norma se encuentra estipulada, es lo que habilita la viabilidad del proceso en estudio, máxime teniendo en cuenta el fallo del Superior y en pos de las facultades ordenatorias de la Suscripta.-

2) Dicho lo cual, debemos adentrarnos en el tratamiento de los temas involucrados en esta causa.-

Para comenzar, de conformidad con la documental acompañada en copia en la causa seguida sobre juicio ejecutivo a fs. 51/54, los demandados acreditan haber adquirido el lote de terreno ubicado en el Partido de Marcos Paz, Provincia de Buenos Aires, el 18 de septiembre de 1.996.-

En aquellos obrados, la actora reclamaba a su contraria el cobro ejecutivo de expensas por servicios prestados desde agosto del año 2.006 hasta enero del año 2.010 inclusive conforme liquidación de deuda que se adjuntara, expedida por una contadora.-

En su mérito, a fs. 31 de aquella causa, obra una certificación contable del saldo de cuenta a cobrar del cual se lee la composición de un saldo deudor al 31-01-2010 que mantuvieran los demandados de \$23.119.-

Asimismo, se refiere que la tarea se limitó a cotejar los débitos y créditos que componían el saldo de la cuenta, con los registros que se detallaron en el:

- Libro Copiador Inventario y balances N° 4, rubricado bajo el N°76313-08, el 11/09/2008, en los folios 10 y 36.
- Registro de Asociados N° 1, rubricado bajo el N° 30525-05, el 10/05/2005, en el folio 60.
- Demás documentación auxiliar: original de certificado de dominio de inmueble Circ IV, Qta 80 parcela 17, del partido de Marcos Paz, Provincia de Buenos Aires.
- Detalle de cuenta corriente del sistema del Club de Campo El Moro

Certifica, con base en las tareas descriptas que la composición del saldo deudor de la demandada informado por el Club de Campo El Moro, concuerda con la documentación respaldatoria y los registros contables indicados.-

Es cierto que esta documental fue cuestionada por la demandada en el proceso ejecutivo (ver fs. 62 vta. y siguientes) a la luz del título ejecutivo y de los requisitos necesarios para la viabilidad del procedimiento ejecutivo, mas no lo es menos que ella guarda relación y sus conclusiones con la pericial contable obrante en este expediente.-

Así, a fs. 367, la experta contable presenta su dictamen pericial de cuyo contenido se extrae que el Club de Campo El Moro lleva sus libros contables y societarios en legal forma, observando las disposiciones que sobre el particular prescribe el Código de Comercio y la Ley 19550.-

Asimismo expresa que, a los fines de practicar su informe, fueron compulsados los siguientes libros y/o registros:

- Registro de Asociados, que consta de 500 páginas, registrado por la Inspección General de Justicia con la intervención del escribano H. B. Gutiérrez, del Registro Notarial N°55 de la ciudad de Buenos Aires, rubrica N° 305325-05, timbrado L001394868, con fecha 16/11/2007, pasado desde el f°3, hasta el f°246, con registros correspondientes al mes de Julio 2011.-

- Inventario y Balances N° 4, que consta de 250 páginas, registrado por la Inspección General de Justicia con la intervención del escribano H. B. Gutiérrez, del Registro Notarial N°55 de la ciudad de Buenos Aires, rubrica N° 76313-08, timbrado L001494930, con fecha 11/09/2008, pasado desde el f° 3, con el Estado de Situación Patrimonial practicado el 31/03/2008, hasta el f° 146, con el informe del auditor sobre los Estados Contables practicados al 31/03/2012, fechado el 23/05/2012



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 45

• Actas de asambleas Nº 4, que consta de 250 páginas, registrado por la Inspección General de Justicia con la intervención del escribano H. B. Gutiérrez, del Registro Notarial Nº55 de la ciudad de Buenos Aires, rubrica Nº 76314-08, timbrado L001494931, con fecha 11/09/2008, pasado desde el fº 2 , con la transcripción del Acta de la Asamblea celebrada el 07/06/2008, hasta el fº 27, con la transcripción del Acta de fecha 23/06/2012.-

• Actas del Consejo Directivo Nº9 que consta de 250 páginas, registrado por la Inspección General de Justicia con la intervención del escribano H. B. Gutiérrez, del Registro Notarial Nº55 de la ciudad de Buenos Aires, rubrica Nº22275-12, timbrado L001900271, pasado desde el fº 3, con la transcripción del Acta de reunión del Consejo Directivo de fecha 06/12/2012, hasta el fº 15, con la transcripción del Acta de fecha 06/12/2012.-

• Diario Nº 8, que consta de 25 paginas, registrado por la Inspección General de Justicia con la intervención del escribano H. B. Gutiérrez, del Registro Notarial Nº55 de la ciudad de Buenos Aires, rubrica Nº76312-08, timbrado L001494929, con fecha 11/09/2008, pasado desde el fº 3, pasado con asientos por operaciones a partir del 12/03/2011, hasta el fº 250, con asientos causados hasta el 31/03/2012.-

Asimismo de esta prueba surge que del Libro Diario Nº 8, el asiento se integra por desembolsos en concepto de “servicios comunes” a saber: Servicio de Vigilancia, Recolección de Podas y Mantenimiento Alumbrado y otros por concepto “Gastos Área Recreativa” integrados por: Futbol y Aranceles a Asociados.-

A su vez, según consta a fs. 22 y 23 del libro de Actas de Asambleas Nº4, los ingresos se clasifican en residenciales, asociativos y actividades varias.-

También se informa que de acuerdo a la compulsa administrativa efectuada hay:

- a) 55 parcelas de titularidad Haras El Moro S.A,
- b) 1 parcela Club de Campo El Moro
- c) 324 parcelas con Derechos reservados
- d) 614 parcelas que abonan expensas

De las 324 parcelas con derechos reservados, tenemos:

- a) 253 que no contribuyen
- b) 60 reservados plenos
- c) 11 reservados administración

A su vez, la urbanización contiene un total de 916 parcelas.-

Continúa informando que, 614 unidades pagan expensas y que están encuadradas dentro de la denominación “vigentes”, ya que mantienen regularidad, no superando los ocho meses de deuda.-

En el punto 10) menciona los montos de las expensas de las distintas parcelas según tengan construcción o no.-

De la transcripción que me he permitido efectuar surge que los propietarios de las parcelas abonan expensas en pos de afrontar los gastos que el predio arroja.-

Es decir, que como una primera aproximación, no existen dudas en esta causa –pues ello no está puntualmente cuestionado- que existen 614 unidades que abonan las expensas comunes.

Por último la experta aclara que el Certificado de Deuda acompañado por la actora, “contiene cifras que surgen de los libros contables del Club de Campo El Moro”... (ver fs. 369 vta.)-

Este dictamen fue impugnado por la demandada a fs. 379 y siguientes, siendo del caso aclarar que, la experta al efectuar una descripción de los libros consultados aludiendo además basarse estos en documentación respaldatoria, hecha por tierra los argumentos esgrimidos por aquella para desvirtuar el dictamen.-



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 45

Ella aclara, al comienzo de su trabajo que requirió los libros y constancias documentales necesarias para la producción de su dictamen.-

Y el material que se le brindara para contestar los puntos de pericia esbozados es aquel que se cuestionara. Pero la demandada al contestar su demanda guarda silencio en cuanto a este aspecto una vez que toma conocimiento de los puntos de pericia de la actora y de las fuentes que servirían de base para su confección.-

No es difícil imaginar que este y no otro sería el material base para contestar los puntos de pericia, deviniendo extemporáneo su cuestionamiento una vez que ellos fueron respondidos.-

El principio de adquisición procesal no permite que una vez conocidos los resultados de la prueba ella sea cuestionada, habida cuenta que ya forma parte del expediente.-

Por lo demás, la experta limitó su tarea a responder los puntos de pericia que le fueran requeridos requeridos.-

Excede el marco de su labor las pretensiones de la accionada indicadas a fs. 380 y que no se compadecen con el pedido de explicaciones que señala en su título, no pudiendo por tanto ser consideradas a los fines de la impugnación de la pericial.-

En mérito de lo expuesto y a la luz de dictamen pericial, y como ya se asentara, existen parcelas integrantes de la actora, la mayoría de las cuales abonan expensas a fin de saldar los servicios que ésta presta.-

3) Sentado lo expuesto, corresponde aclarar que respecto del tema a decisión, centralmente en torno a los Clubes de Campo, existe en la actualidad un vacío legal, más en pos del dictado de una sentencia justa que contemple la realidad fáctico jurídica que deja ver la pericial referenciada *ut-supra* y asimismo a fin de permitir la continuación en el tiempo del emprendimiento urbano de marras, lo

cual ha de importar en definitiva recoger a través del presente fallo la realidad fáctica subyacente en el tema debatido en la causa, es que adelanto desde ya que habré de hacer lugar al reclamo formulado en el escrito preliminar.-

Ello, por lo demás es abonado por el nuevo ordenamiento civil que tendrá vigencia a partir del 1 de agosto próximo, extremo al que me referiré más adelante.-

4) La prueba testimonial aportada también avala la decisión referida.

Así, a fs. 245 se hace presente una persona que dice conocer a la actora por haber trabajado allí y asimismo por haberse desempeñado en la Federación Argentina de Clubes de Campo. –

Al preguntársele por las condiciones que debía cumplir una entidad para ser admitida como socia de la Federación, respondió que... “el estatuto del año 1.984 preveía que un club de campo necesitaba una serie de requisitos... para ser admitido como asociado en la Facc, fundamentalmente era cuestiones urbanísticas, sobre la conformación de complejo y que existiera una asociación civil que reúna a los propietarios de alguna manera. Entonces reunidos esos requisitos, nuestra entidad lo aceptaba como asociados, teniendo en cuenta que no había una legislación consolidada, en ese momento, que dijeran como eran estos tipos de entidades.”-

Al ser interrogado respecto de los elementos de juicio que consideró la Facc que eran suficientes para admitir como asociado al actor contestó: “...primeramente la asociación civil después el Moro se constituye una ordenanza de cerramiento de barrios Municipal, a falta de una legislación general por lo cual se hacía directamente en la municipalidad porque no estaba la figura de club de campo. Implicaba la existencia de parcelas particulares con vías de circulación privadas o semiprivadas, algún tipo de cerramiento y espacios comunes, deportivos o recreativos que podían ser usados por



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 45

todos los propietarios. Además que diera esa entidad los servicios que habitualmente presta la municipalidad (alumbrado, barrido, limpieza, conservación de calles).-

Se le requirió que informara qué intervención había tenido la FACC respecto del trámite que promoviera la actora ante la Municipalidad de Marcos Paz destinado a obtener la autorización del cierre perimetral de la urbanización. Y manifiesto que se presentó ante la Municipalidad un dictamen aclarando porqué la actora había sido aceptado como asociado de la Federación indicando los motivos que describiera en su pregunta anterior.-

En su respuesta 6 indicó, al ser preguntado qué entendía por “Clubes de Campo preexistentes”, que, el decreto ley 8912/77 es la primera legislación en la Provincia de Buenos Aires que se refiere a los Clubes de Campo, mencionando los requisitos urbanísticos y hasta jurídicos para considerar a un emprendimiento como Club de Campo. Aclaró que la actora reunía esos requisitos y que se manejaba como un club de campo. Que eran preexistentes aquellos previos a la reglamentación anteriores al decreto 8912/77 y asimismo al 9404/86.-

La idoneidad de este testigo es cuestionada por considerar la demandada, entre otras cosas que es parcial y que tiene interés en el pleito por ser la actora uno de los socios de la FACC que abona cuotas o arancel correspondiente a la categoría de adherente “A”.- (ver fs. 278)-

Sin perjuicio de ello, la accionada no refiere que la declaración es falaz o carece de autenticidad sino que presume que no es imparcial por ser socia la actora de la FACC, entidad en la que el testigo se desempeñara otrora como gerente.-

El juez es quien debe interpretar en la oportunidad del dictado de la sentencia si el testigo declara o no con veracidad. Los argumentos de la demandada no logran conmover la autenticidad de la

declaración del testigo, careciendo las manifestaciones vertidas de fuerza suficiente para concluir como pretende el impugnante, extremo que autoriza a no considerar la impugnación formulada.-

Otro de los testimonios es el obrante a fs. 248, del cual se desprende la declaración de quien dice haber ingresado a trabajar en el club de campo en abril de 1.997, hace 16 años, ser empleada administrativa desde que ingresó y ser secretaria en el área de legales desde hace algunos años..-

Esta testigo afirma que el emprendimiento tiene dos ingresos ubicados sobre la ruta 40, ambos con construcciones preparadas para realizar las tareas de control de ingreso y egreso de propietarios y visitas y proveedores, que cuenta con barreras electrónicas y cartelería que señala la circulación y existencia de personal de vigilancia en los puestos. Que posee cámara de vigilancia que gravan las 24 horas del día. Ambos puestos están conectados por fibra óptica y cuentan con la misma tecnología, difieren en tamaño por el espacio donde están construidos, pero mantienen el mismo diseño.-

Relata que además de contarse con vigilancia, se brindan servicios de tipo generales, tales como de reparación del alumbrado público, de recolección de residuos domiciliarios, servicio de recolección de poda y restos de pasto, mantenimiento de espacios comunes, mantenimiento de red vial tanto de asfalto como de tosca y de las zanjas o acequias. Narra que los servicios los presta la parte actora a través de personal propio o proveedores contratados, trabajadores tercerizados. Que ello se realiza a partir de 1.990 y que se han ido incrementando en función del crecimiento de la urbanización y mayor cantidad de propietarios y residentes.-

Para el servicio de vigilancia hay una empresa contratada, hay 8 vigiladores en el turno diurno, 9 en el nocturno, un móvil con control satelital, un sistema de rondines que son vigiladores



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 45

que recorren y en puestos se instalan unos dispositivos que son como lápices y quedan en la memoria y un sistema informático de registro para control de ingreso y egreso y se cubre las 24 horas de día. Dice que el servicio de recolección de residuos domicilios y el de poda y restos de pasto, lo hace el mismo proveedor, los residuos domiciliarios lo recolecta lunes miércoles y viernes reforzando las áreas que viven propietarios permanentes y la poda y el pasto se recolecta de martes a sábados al mediodía. El mantenimiento del alumbrado público, hace varios años que este servicio se presta con personal propio, antes era tercerizado.-

Agrega que hace un año y medio se adquirió un camión con hidroelevador y se capacito al personal para realizar las tareas. Primero se releva el predio, se detectan las luminarias que no funcionan y se repara todo lo que necesita repararse tulipas, morcetos, balastros, si están en medio de un árbol se despejan, se limpian, se han pintado y enumerado para un mejor control todas las columnas.-

La urbanización cuenta con dos tendidos de cintas asfálticas alrededor de 5km. y el resto son calles de tosca. A la cinta asfáltica cuando hay que hacerle un trabajo profundo se contrata una empresa especialista, sino personal propio hace los bacheos con asfalto incluido. Asegura que las calles de tosca se mantienen, haciéndole un trabajo de perfilado y abovedado y se le realizan bacheos con tosca y cascote.-

Refiere que es importante el mantenimiento de zanjas y acequias por el escurrimiento del agua. Hace algunos años se hizo un estudio de altimetría y un trabajo de zanjeo específico, a partir de allí esas zanjas se limpian y se le corta el pasto para permitir siempre el correcto escurrimiento. Y en cuanto al mantenimiento de alambrado y zonas perimetrales, todo el predio cuenta con un alambrado perimetral y en algunos sectores con doble alambrado, estas zonas reciben un tratamiento específico que es la revisión diaria, se

mantiene siempre el pasto corto y si el alambrado se rompió se vuelve a tejer y se sacan animales que puedan andar por ahí.-

Indica que los proveedores los paga la actora a través de su administración que es la responsable de contratar, controlar y cancelar las facturas correspondientes. Que hay dos rubros que impactan en el presupuesto, son el servicio de vigilancia que en el momento de la declaración rondaba la suma de \$320.000.- mensuales y lo que sería sueldo de cargas sociales y honorarios \$325.00 las $\frac{3}{4}$ partes del presupuesto.-

Relata que los recursos los obtiene la actora a través del cobro de una cuota mensual. El valor de las expensas se determina según si se trata de lote o casa construida y/o en construcción. Existen dos categorías de propietarios: aquellos que tienen parcelas sin mejoras (lote baldío) y otros que poseen parcela con casa construida y/o en construcción, por esos se cobra una cuota mensual. En caso que el propietario quiera hacer usos de las instalaciones deportivas, recreativas y sociales debe completar una solicitud la cual la aprueba el consejo directivo y a partir de allí comienza a pagar una cuota mensual que denominamos asociativa y es una cuota por familia.-

Indica que hay propietarios que se encuentran exentos de pagar expensas, quienes están identificados en el estatuto en el art. 8, se denominan propietarios de derechos reservados, son todos aquellos que compraron sus lotes antes de 1.990, sus sucesores y donatarios. Ellos reservan el derecho de comenzar a abonar las cuotas mensuales, renunciar a pagar las cuotas mensuales y reingresar si lo desean nuevamente. No se le devenga ningún tipo de deuda de cuota hasta tanto ellos opten por ingresar.-

Que en la urbanización Club de Campo El Moro, la actora posee instalaciones deportivas recreativas y sociales. Hay dos áreas determinadas, un área principal donde está ubicado: el club house, el restaurante, una sala de juegos, luego en el parque se



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 45

encuentran dos piletas, vestuario de damas y caballeros, una edificación denominada la casita para el encuentro de los niños, 4 canchas de polvo de ladrillo de tenis, dos canchas de tenis de cemento, 2 canchas de futbol y una en construcción, un gimnasio y 20 boxes para guardar equinos, una pista de césped para la práctica de equitación y una de arena. En la segunda área recreativa, que está ubicada en la zona del golf, hay un club house, un restaurante, una cancha de golf de 9 hoyos federada y una zona de práctica y fuera de esos dos lugares, para el disfrute de todos los propietarios se diseñaron y se señalizaron 3 circuitos aeróbicos con su cartelería de color . También, una cancha de futbol 11, una placita con juegos infantiles y un sector de fogón para adolescentes.-

La testigo relató que todos los propietarios y los conceptos devengados se registran en un sistema informático de gestión y administración específico para la operatoria de clubes de campo. Y también se llevan los libros que determina la IGJ, libro de asociados, inventario y balance, libro diario, libro de acta de asamblea y del consejo directivo. –

Expresa que la demandada tiene devengada la cuota administrativa por la categoría de casa, o parcela con casa.-

Se procede a exhibirle a la testigo el documento de fs. 82/83, quien manifiesta que acomodando archivos en la administración encontró un bibliorato viejo donde estaban guardados los convenios del plan de reestructuración del saldo y reempadronamiento, allí había uno correspondiente a la Sra. Molina. Le pareció importante y se lo dio al letrado de la actora. El plan lo propuso el consejo directivo a fines del 2.002 porque la recaudación bajaba mes a mes, dado que los propietarios la mayoría profesionales estaban sufriendo una crisis que atravesaba el país en aquel momento.-

Recuerda que la demandada que pasaba por la administración, hacía actividades sociales, de allí la conoce. Que iba por lo general los sábados a la tarde que se juntaba el coro del club al que concurrían la hija de la nombrada y otros propietarios: Que pagaba las cuotas regularmente y como otros propietarios se atrasó en algunas cuotas adhiriéndose al plan de facilidades. Que canceló su deuda en efectivo y eso le permitió publicitar en la revista un aviso ofertando su casa en alquiler.-

Relató que los convenios no siempre se firmaban en el momento, que si se recibía el dinero o los valores que cancelaban o la deuda o iniciaban el plan de cuotas. En ese caso se emitía el recibo oficial y en algunos casos con muchos propietarios para agilizar imprimía los convenios, los entregaban y le decían que los trajeran luego. El plan tuvo mucho éxito y regularizaban su situación, había quitas del 50% sobre la deuda existente y por pago en efectivo se hacia una nueva quita del 20% y si se tomaba en cuotas, hasta 60 fijas sin interés.-

Al ser preguntada por la letrada de la demandada, para que diga la testigo como le constaba que la demandada se adhirió al plan de pagos, refirió que ella le cobró. Aclara que, en ese momento en la administración, eran dos empleados y ella estaba encargada de todas las cobranzas en general y cuando salió el plan, el consejo directivo le pidió, que envíe las cartas invitando a los deudores a adherirse y a hacer un seguimiento y llevar un registro. El sistema que usaban para cobrar era específico para caja, para ingreso de caja, con recibos numerados, con formularios continuos, en algunos de ellos cuando querían dejar constancia de algo importante lo escribían a mano y en la mayoría de los estos recibos ponían si era cancelación de deuda o plan de reestructuración o saldo deudor porque el sistema tenía registrado una deuda con su respectivo concepto.-



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 45

Es del caso aclarar que, la documental que se refiere más arriba y que atribuye haber sido suscripta por la demandada, fue peritada (ante el desconocimiento que formulara esta parte), y se concluyó que la firma no había sido puesta de puño y letra de ella, extremo que no permite tener por acreditado de manera específica a la actora en el plan de pagos que refiriera la testigo, no obstante las conclusiones que respecto los dichos de la declarante luego habrán de volcarse.-

Asimismo, esta Magistrada aclara que, en párrafos posteriores, se analizar -en ocasión del tratamiento del pedido de multa por la incorporación de esta instrumental- las demás cuestiones relacionadas con la misma.-

En otro orden de ideas, nótese que este testimonio también fue impugnado por la demandada a fs. 278 vta. por considerar que sus dichos son parciales con un interés en beneficiar a la actora por ser su empleadora desde hace 17 años y por brindar exceso de detalles y respuestas muy extensas.-

Al ser interrogada por las generales de la ley, la testigo aclara que ella trabaja para la actora y asimismo especifica que, al tiempo de declarar, lo hace como secretaria del área de legales. En momento alguno, niega la relación laboral con la actora, sino que por el contrario lo hace saber en su primera respuesta.-

La impugnante refiere que la testigo no es idónea para declarar (ver fs. 278), en pos de tener una relación laboral con la actora.-

Es cierto que, se introduce como primera pregunta a los testigos por las generales de la ley justamente para poder contar en los procesos con declaraciones imparciales que permitan conocer extremos relacionados con los hechos controvertidos de boca de personas que no tengan vínculo con las partes ni interés en el proceso.-

Pero ocurre que, en el caso de marras – a tenor del objeto pretendido y de las circunstancias que lo rodean- la declaración de una persona que labora en la administración resulta valiosa para el esclarecimiento de los hechos por el trabajo que realiza.-

Por lo demás, la demandada no cuestiona –y esto, a criterio de la suscripta, es de primordial importancia- las respuestas por ella brindadas ni su contenido, sino que la tilda de inidónea sin precisar fácticamente en qué radica la base de este calificativo.-

Es decir, concretamente, no especifica la demandada en cuales de todos aquéllos temas acerca de los que es preguntada la testigo, existen omisiones, falencias, contradicciones, o, en todo caso se falta a la verdad. Nada de ello es planteado en la impugnación, sino una genérica e inespecífica impugnación en razón del desempeño laboral de la testigo-

Por ello es que, corresponde desestimar la impugnación efectuada e incorporar a esta sentencia la transcripción que antecede.-

Al respecto, la jurisprudencia ha dicho que: “No corresponde desmerecer la incidencia de los testimonios que provienen de dependientes de la actora toda vez que ellos tuvieron una participación directa en los hechos que se debaten y sus declaraciones constituyen piezas necesarias para el esclarecimiento de tales hechos en cuanto conciernen al propio obrar de los testigos, sin que se hayan producido pruebas que afecten su idoneidad. (Cond. C.N.Com. Sala C, LL 2000-A-547, DJ 1999-3,707, ED 183, 242.)-

Obra asimismo la declaración de fs.260/261 aportada por uno de los vecinos del emprendimiento es acorde a las conclusiones que luce más arriba en cuanto a los servicios de vigilancia y a la empresa que los presta. A la ubicación de los puestos a tales fines, a las luminarias ubicadas en las calles, al mantenimiento de las calles, a recolección de ramas y residuos (ver fs. 260 vta.).-



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 45

También manifiesta que se procede al visado, que es una pre aprobación de planos para la construcción o reformas a través de un código edificación aprobado por la Municipalidad de Marcos Paz.-

Agrega que, la administración del Club de Campo paga estos servicios con los recursos que obtiene a través del pago de una cuota administrativa o expensas para el mantenimiento general.-

Se refirió a los dos tipos de expensas que indicara la testigo anterior y aclaró que a partir de 1990 cuando la Municipalidad permitió el cerramiento de la zona de la urbanización se comenzaron a pagar expensas obligatoriamente a todos lo que compraron después del año 1990, los anteriores se los denominan propietarios con derechos reservados.-

Describió la infraestructura de la actora al igual que la testigo que declarara antes que el dicente y aclaró que los propietarios pagaban dos tipos de impuestos: el provincial o Arba y otro general a la Municipalidad de Marcos Paz. Dice haber averiguado el motivo de este último impuesto, habida cuenta que el servicio lo presta la actora mas la Municipalidad expresó que lo era en concepto de Hospital y Policía.-

Al ser preguntado por la situación de la demandada respondió que, desde su ingreso al Club de Campo fue aportante de cuota correspondientemente como propietaria, hasta el año 2.000 donde por problemas económicos generales del país muchos dejaron de pagar y entre estos se incluyó y se acogió a una moratoria y que de esa moratoria se iban informando a través del club quienes se adherían a esa moratoria que era en cuotas con un quite de parte de la morosidad más un descuento si se pagaba al contado. En esa información, del 2.002 al 2.003 se incluía a la demandada.-

Refirió que la accionada concurría con normalidad al club house, a las reuniones generales, a las fiestas que se celebraban

allí. Además agregó que una de sus hijas participaba de un coro, el cual el dicente también intervenía.-

La idoneidad de este testigo también fue cuestionada fs. 371 y siguientes por considerar que el dicente al haber declarado sentirse Club de Campo tiene un interés en el proceso ergo su declaración es parcial.-

Al leer esta declaración testimonial se toma conocimiento de extremos fácticos que son acordes con las demás probanzas aportadas en la causa y corresponde a su respecto efectuar iguales consideraciones en torno a su impugnación a aquéllas que se volcaran en relación a la anterior testigo, esto es no individualizar concretamente los hechos descriptos y despojados de sinceridad.-

Por tanto, se debe considerar que: “Las declaraciones de los testigos no deben mirarse con desfavor, ni con exageradas aprehensiones, por lo cual la aceptación de sus dichos debe ser menos rigurosa que su examen para desecharlo. Ello, pues el juez está apoyado en la construcción jurídica de que los testigos no pueden mentir, tanto por existir una punición legal sobre falso testimonio, cuanto porque el método de interrogación judicial libre y de oficio permite indagar la mendacidad en que pudiera incurrir el testigo o su falta de comprensión de los hechos”. (CNCiv. Sala C, 8/5/97, LL, 1997-E-1018).-

En su mérito, es que corresponde denegar la tacha de idoneidad del testigo formulada por la demandada.-

He de rescatar, en torno a estos dos testimonios la apreciación que ambos vuelcan y que no mereció una crítica concreta y directa por parte de la demandada, esto es que era aportante de la cuota que correspondía como propietaria. Este aspecto no ha sido tachado por la parte demandada.

También debe entenderse a través de la prueba referida, que no era ajeno en absoluto a la demandada la



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 45

conformación fáctica del ámbito en que había adquirido el inmueble pues no ha cuestionado tampoco la descripción de los servicios, comodidades, vigilancia, y el ámbito propio, social y recreativo, cuanto las demás especificaciones que relatan los testigos, circunstancia que refuerza la decisión que se viene discurriendo.

En pocas palabras: no puede alegar la parte demandada desconocer el entorno fáctico dentro del cual se encontraba asentada la propiedad que adquiría.

Por su parte la accionada ofreció la declaración de una persona que dijo trabajar en el emprendimiento regularmente.-

Obra a fs. 264 y se desprende de su declaración, la existencia del emprendimiento, el servicio de vigilancia y la función que ellos cumplen.-

Ante pregunta de la demandada: "... para que diga el testigo si conoce la urbanización Club de Campo el Moro Asociación Civil, contestó: "...si, sé que es un club que hay gente viviendo adentro, sé que hay propietarios y socios".-

Nótese que esta declaración proviene de un testigo ofrecido por la parte demandada cuya idoneidad no está cuestionada y que revela información similar a aquella aportada por los testigos mencionados ut-supra cuyas declaraciones fueron impugnadas por parciales.-

Este testigo al igual que los anteriores describió la existencia de un emprendimiento, con propietarios que viven en él y otros que califica de "socios", con un servicio de vigilancia, con la existencia de calles algunas asfaltadas y otras de tierra. Indica asimismo la falta de mantenimiento en algunas partes del barrio, extremo que no empece a la existencia del emprendimiento.-

5) Se agregaron también a la causa constancias documentales que denotan una labor intensa atribuible a ambas partes

tendiente a obtener sellar su postura relacionada con la contienda de marras.-

Según fs. 437 y con fecha 26 de abril de 1.976 la Inspección General de Personas Jurídicas resolvió autorizar a la asociación “Club El Moro” a funcionar como persona jurídica.-

Así de fs. 286 surge según la Ordenanza N° 94/89 por medio de la cual, entre otras disposiciones, se tuvo al Club El Moro acogido al artículo 67 de la Ley 8912 y se lo autorizó a efectuar el cerramiento perimetral del conjunto parcelario por la línea interna de la opción municipal. Se dispone asimismo la continuación de la percepción de las tasas por Alumbrado, Barrido, Limpieza y conservación de la Vía Pública y cualquier otra que surgiere.-

De fs. 287 surge el texto de la Ordenanza N° 33/90 en la cual se decreta que el cerramiento autorizado debería asegurar el ingreso irrestricto de todos los propietarios y de quienes sean autorizados por ellos. Asimismo, que las resoluciones que adoptare la Asociación Civil Club El Moro deberán dejar a salvo los derechos de los propietarios no socios a perpetuidad, no pudiendo restringir su ejercicio ni su disposición.-

A fs. 288 y por la Ordenanza 13/97 se aprueba el Reglamento de Edificación para el Club de Campo El Moro a fines de permitirle a este, su consolidación y la consecuente jerarquización global de la zona.(ver fs. 289/294).-

A fs. 295 la Ordenanza 42/2001 aprueba el Proyecto de Plantación de Arboles en calles y arroyo en el predio del Club “El Moro”, según especies y pautas de plantación que el mismo estudio establece.-

El exp. N° 4073-861/2013 dispuso que, el visado de los planos de edificación previo a la aprobación del Municipio, de acuerdo a la Ordenanza N° 13/97 que aprueba el Reglamento de Edificación para el Club de Campo El Moro, debe ser realizado por la



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 45

Oficina Técnica de dicho Club y posteriormente continuar el trámite de aprobación ante el Municipio (ver fs. 317).-

A fs. 461/486 el Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires a través de su Dirección de Servicios Técnico-Administrativo informó – ante una consulta respecto si en la localidad de Marcos Paz se encontraba autorizado y convalidado técnicamente un supuesto “Club de Campo El Moro” conforme la exigencia legal establecida en los artículos 65 y 73 del Decreto ley 8912/77 (ver fs.461), informó que no obraban antecedentes relacionados con el mencionado club de campo (ver fs. 462 y 466).-

Idéntico dictamen brindó el área técnica de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, según documental contenida en el Registro provincial de Urbanizaciones Cerradas de la Dirección Provincial de Desarrollo Regional (ver fs. 468).-

De un modo similar se expidió la Subsecretaría de Planeamiento y Catastro al ser consultada por otro requerimiento en el sentido indicado en los párrafos anteriores.-

Agregó que se trataba de un loteo tipo quintas denominado Barrio El Moro, aprobado por la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires por planos de mensura y subdivisión que refiere (ver fs. 483).-

A fs. 485/486 se acompañó un informe que da cuenta los servicios que presta el Municipio por los cuales cobra distintas tasas entre los que menciona los de alumbrado, recolección de residuos, podas, ornato de calles, etc.-

A fs. 477, la Secretaría de Obras y Servicios, Subsecretaría de Planeamiento y Catastro de la Municipalidad de Marcos Paz, hizo saber que, a partir de la sanción de la Ordenanza 94/89 se utilizó en las cédulas catastrales de las quintas que integran el Barrio El Moro una leyenda que dice: “Ordenanza nº 32/83 del

9/12/1983, aprobada por Decreto Extraurbana Club de Campo El Moro". Posteriormente a partir de diciembre de 2003 se dejó de utilizar dicha leyenda hasta tanto se resuelva el Expediente nº 4073-1343/89, remitido a la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires.-

Por último, es del caso señalar que, en los autos: "Cornacchione, Ana María c/Municipalidad de Marcos Paz s/ Nulidad", la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, dispuso que el Club El Moro no ejercía la representación de todos los propietarios de lotes en el Barrio El Moro, por tanto, no resultaba posible acoger a todo el barrio al régimen de los clubes de campo implementado por el decreto ley 8912/1977. En su mérito, decidió anular las ordenanzas que así lo dispusieron, esto es, las ordenanzas N° 94/89, 1/89 y todas aquella regulación emanada de la Municipalidad de Marcos Paz por cuya virtud se haya conferido al Barrio Parque El Moro el status de club de campo, en tanto la petición en tal sentido no fue formulada por una entidad que represente a todos los propietarios del referido barrio(ver fs. 611).-

En disidencia y en minoría votaron otros integrantes de la Suprema Corte, invocando que desde hacía tiempo se había reconocido a las Municipalidades atribución de zonificar la ciudad según sus usos, debiendo admitirse cuando no sean arbitrarias, desiguales o carentes de fundamentos.-

Se agregó que, si bien el fraccionamiento "El Moro" era anterior al dictado del decreto ley 8912/1977 de uso del suelo existía la intención de quienes llevaron adelante el emprendimiento de afectar los terrenos a la creación de un complejo urbanístico denominado "Club de campo".-

Se citó como fundamento de estas conclusiones, un plano de subdivisión que da cuenta que el predio afectado al emprendimiento se encuentra alejado del área urbana y que la



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 45

superficie de los lotes excede la habitual y el trazado de las calles obedece a la particularidad que presentan los clubes de campo.-

Agregó que el Estado reconoció la calidad de club de campo en el expediente 2418-223/77 y con la Ordenanza 32/1983(ver fs. 612/616).-

Este pronunciamiento fue cuestionado por la Municipalidad de Marcos Paz y asimismo por la actora quien se presentara como tercero coadyuvante, ergo no se encuentra firme, habiéndose remitido a la Suprema Corte de Justicia de la Nación, sin que exista aún una resolución a este respecto.-

El otro antecedente dictado en relación a estos autos es el pronunciamiento de la Excelentísima Cámara del Fuero en oportunidad de expedirse respecto de recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en los autos sobre cobro ejecutivo de expensas en trámite por ante el Juzgado del Fuero N°61.-

Mas este desestima la ejecución allí intentada, conforme se anticipara al comienzo de los considerandos, sosteniendo que el título que se intentaba ejecutar por esa vía, no se trataba de ninguno de aquellos cuyo carácter estaba previsto por la ley a tales fines, debiendo en su caso realizar el reclamo a través de la forma correspondiente. (Ver fs. 144 de aquella causa).-

6) Llegados a este punto de análisis, debe señalarse que en el Derecho Argentino los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley. Se adopta un el sistema de “numeris clausus”, con lo cual los particulares no pueden crear derechos reales distintos a los establecidos en la ley ni modificar por pactos privados las normas estatutarias que los rigen.-

En materia de clubes de campos, countries y barrios privados, existe una falta de respuesta por parte del legislador nacional.-

Ello derivó en que las provincias, en ejercicio del poder de policía urbanística que las asiste, hayan ido legislando a fin de brindar un marco legal a esta imparable realidad, en la que están comprometidos tanto los intereses públicos como los de la comunidad en la que se asientan. (Conf. Marina Mariani de Vidal y Adriana N. Abella en “Conjuntos Inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes”, en Diario La ley del 8 de abril de 2015)-

Los primeros clubes de campo tuvieron su origen en loteos comunes u organizados por dueños de quintas vecinas, instituciones deportivas o educativas, los cuales en su momento solicitaron a la municipalidad el cerramiento y el mantenimiento general de estos clubes (Conf. Abella, Adriana N y Marina Mariani de Vidal en “Clubes de Campo y Barrios Cerrados”, ed. Heliasta, pág 131 y ccs.).-

Este cerramiento trajo como consecuencia que, dentro del área encerrada, quedaran incluidas calles públicas.-

Con la llegada de la ley 8.912, se consideró estas situaciones estableciendo un régimen especial permisivo del cerramiento del área en que se expanden. Dicho así en su artículo 67 que “en las situaciones existentes, cuando una misma entidad agrupe a los propietarios de las parcelas ubicadas en un club de campo y existan calles públicas, podrá convenirse con la respectiva municipalidad el cerramiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunes bajo la responsabilidad de la institución peticionante...”-

Entonces, el cerramiento habría que formalizarlo mediante el acuerdo entre la entidad jurídica y la respectiva municipalidad, a fin de satisfacer las necesidades de privacidad y seguridad.-



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 45

Asimismo, el artículo 3º del decreto 9.404/86 de la Provincia de Buenos Aires, prescribe que: “Las previsiones del decreto-ley 8.912 serán también aplicables a los clubes creados con posterioridad a la vigencia de dicha norma. El cerramiento total del área y la asunción de la prestación de los servicios por parte de la entidad jurídica peticionara, subsistirá en tanto el club conserve el carácter que justificó su aprobación. Esta previsión será aplicable a las situaciones preexistentes cuando su configuración y características funcionales sean asimilables al régimen del Capítulo V, Título III del decreto-ley citado.” (Op. Cit. Pág. 132).

Aun así, la carencia de un régimen de fondo que contemple el encuadre jurídico, es la situación que exige a la Suscripta a la utilización de otras fuentes del Derecho a fin de obtener la solución del caso de marras y que se desarrolla de seguido.-

En principio debemos tener presente que, “la expensa no es otra cosa que la recuperación de los gastos incurridos para mantener el funcionamiento del emprendimiento”.-

“Esta definición es netamente económica y totalmente realista, ya que lo que signifique desviaciones a este concepto más tarde o temprano va a tener serios efectos”.-

“En la medida en que todos los propietarios abonen las expensas, la subsistencia del emprendimiento está asegurada, dado que si no implicará un aumento de expensas para poder cubrir los morosos, lo que va a generar un proceso peligroso. En la medida que se pueda exigir a los morosos el pago de las expensas, se asegura el proceso de funcionamiento del emprendimiento...” (Conf. “Countries y Barrios cerrados. Las expensas. Condiciones para su ejecutividad, Hernández, María del Pilar, publicado en DJ 18/11/2009, 3248, cita online: AR/DOC/3273/2009).-

Según las declaraciones testimoniales obrantes en la litis, la documental adjunta y la pericial contable, la actora consiste en

un loteo cerrado por un cerco perimetral en el cual hay al menos dos garitas con personal de seguridad que controla el ingreso y egreso de quienes intenten entrar al mismo y en el cual existen viviendas y un sector dedicado a actividades deportivas y sociales.-

Al respecto resulta útil destacar que “...los clubes de campo y barrios privados residenciales (también denominados “urbanizaciones privadas residenciales”, especialmente en la doctrina española) se los designa y caracteriza por contar con un área territorial de extensión limitada, regida por un plan de ordenamiento territorial, con unidades funcionales o parcelas privativas independientes (construidas o a construirse) y áreas comunes de uso común, destinadas las primeras a vivienda (transitoria o permanente) y las segundas a las prácticas de actividades deportivas, culturales y sociales, existiendo entre el área de viviendas y la recreativa una relación funcional y jurídica que las convierte en un todo inescindible, vinculadas por el destino común, hallándose dotadas de la correspondiente infraestructura para la prestación de los servicios esenciales, la que reposa en cabeza de la urbanización y es comunitaria” (Del suplemento La Ley del 8 de abril de 2005, citado anteriormente)

De allí que resulte ajustado a derecho recrear la cita jurisprudencial que, al respecto reza: “La SA planteada es una asociación urbanística y residencial, deportiva y cultural, no una depurada y rigurosa organización de capitales, dedicada a producir bienes para obtener lucro, por lo que debe considerarse la realidad y sentenciar de acuerdo a ella...” (conf. “C.E.V. C/ Altos de Los Polvorines S.A., Sala A, Cámara de Apelaciones en lo Comercial de la Capital Federal, publicado en DJ 18/11/2009, 3248, cita online: AR/DOC/3273/2009).-

Ocurre que la actora se desarrolla como una entidad en la que existe una urbanización, con un cerramiento, con lugares y



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 45

bienes comunes, en la que en la realidad viven propietarios con parcelas privativas; cuentan con un servicio de vigilancia entre otros tantos ya referidos como se dijera y que requieren la percepción de expensas para su manutención.-

Si los sujetos obligados no abonaran expensas, dejaría de existir el club de campo, cuya creación tuvieron en miras y quisieron todos los que adhirieron a este proyecto común y que, por lo demás, funciona fácticamente como tal.-

Para la vida del sistema es vital el cobro de las cuotas como uno de los medios de consolidar su existencia misma.-

Aunque existan propietarios socios y otros no socios, existe un beneficio en favor de todos ellos, ergo no puede eximírselos de la contribución de los gastos de mantenimiento de las vías de circulación y esparcimiento, de mejores condiciones de vida, de vigilancia y de los servicios que el Club presta. (Conf. “Clubes de campo...” Mariani de Vidal, M y Abella, A., pág. 197).-

El estado en que se encuentran ciertos espacios del emprendimiento acreditados a través de la documental incorporada a fs.266/277 no empece a la pretensión de la actora respecto del cobro de las expensas.-

En caso que se pretendiera una mejor manutención en estas zonas, deberá requerirse por la vía y forma pertinentes pero en modo alguno puede fundar la postura de la demandada de no contribuir con el pago de expensas.-

Por el contrario y al no reconocer la legitimación a la actora ni contribuir al pago de expensas, la demandada no tiene expedita esta vía de reclamo, extremo que también perjudica sus propios intereses.-

Ocurre que, más allá de las cuestiones jurídicas que se desarrollan, los jueces deben velar para que la equidad prime en sus decisiones.-

El principio de la realidad se impone en este caso, en el que no puede desconocerse la situación fáctica que se ha implementado con la existencia del emprendimiento urbanístico y la necesidad de su manutención a través de todos los propietarios.-

Máxime si, por lo demás, el pago de las cuotas, contribuciones sociales, derechos y/o aranceles se encuentra plasmado en el estatuto de la asociación, a través de su artículo décimo (ver fs. 8 vta.).

7) Desde otro punto, nótese que de admitirse la postura de la demandada estaríamos frente a un enriquecimiento sin causa respecto de los copropietarios que regularmente abonan las expensas a los fines de sufragar los gastos de mantenimiento en los que ella incurre.-

La jurisprudencia al respecto ha expuesto que cuando se produce el desplazamiento de un valor del patrimonio de una persona al de otra sin que exista un título o causa jurídica que lo justifique, se configura un enriquecimiento sin causa. En tal caso, la ley confiere al empobrecido una acción de restitución en defensa de su patrimonio.-

En sus diversas formulaciones, el concepto del enriquecimiento sin causa, envuelve la idea del “daño de un acervo y el correlativo aumento de otro” (Conf. “Tratado de la Responsabilidad Civil, F.A.Trigo Represas y M.J. Lopez Mesa, Tomo 1, edit. La Ley, pág. 178 y sgtes.).-

Este principio se postula como una norma destinada a restablecer el equilibrio entre dos patrimonios, cuando ese balance ha sido alterado sin causa en perjuicio de uno de ellos y en beneficio del otro.-

Nuestro Código Civil no tiene ningún texto que consagre expresamente, con carácter general, el principio del enriquecimiento sin causa; pero sin embargo, a través de abundantes



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 45

notas y artículos, resulta fácil colegir que el mismo está implícitamente receptado.-

La doctrina del enriquecimiento sin causa es subsidiaria, puesto que solamente resulta aplicable en los casos en que no existiera una norma que rigiera el punto y a los que no se pudiera aplicar otros remedios legales.-

La cuantía del enriquecimiento está dada por el monto del enriquecimiento a los fines de restablecer el equilibrio patrimonial alterado (Ob. Citada).-

En el caso de marras, el enriquecimiento sin causa está determinado por el valor de las expensas que el demandado no abonó y conservó en su patrimonio y debe aplicarse máxime teniendo en cuenta que actualmente no tiene contemplación en el ordenamiento vigente el reclamo en estudio.-

8) Advertido el legislador de esta necesidad que surge sin más de la realidad, es que las nuevas disposiciones que se incorporan en el Nuevo Código Civil y Comercial de la República Argentina que tendrá vigencia a partir del 1 de agosto del corriente año, consideró situaciones afines que avalan la decisión a la que se arribara en el presente.-

El artículo 2.373 de este ordenamiento regula: “Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a los dispuesto en las normas administrativas locales”.-

El reconocimiento de los conjuntos inmobiliarios en el Código civil y Comercial como un fenómeno preexistente implica un importante avance legislativo, pero en modo alguno la derogación del

derecho público provincial o comunal vigente sobre la materia (al que reconoce y remite de modo expreso el precepto de marras), que deberá ajustarse al marco regulatorio general que se deriva del derecho de fondo, común y obligatorio para la República Argentina.

El Art. 2075 les da un marco legal. Y refiere que “Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de la propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.” Y que “Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”.-

Es decir, que advertidos de las nuevas realidades existentes, se torna necesario contar con su regulación a los fines de evitar situaciones injustas y no acordes a derecho.-

Y en su mérito, se les da a estos emprendimientos un marco legal debiendo someterse al Régimen de Propiedad Horizontal, a los fines de conformar un derecho real en esos términos, que avala sin más la decisión que se propugna en este pronunciamiento.-

9) La demandada solicitó la aplicación de sanciones y multa en relación a la pretensión de la actora de incorporar la documental relacionada con el convenio de pago atribuido a aquella parte, en pos del resultado de la pericial caligráfica que concluye que la firma que en él luce, no es de puño y letra de la accionada.-

El artículo 45 del Código Procesal sanciona con una multa en los casos que se declarase maliciosa o temeraria la conducta asumida en el pleito por quien lo perdiere total o parcialmente.-

Incurre en temeridad la parte que litiga, como actora o demanda, sin razón valedera y tiene además conciencia de su propia sinrazón



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 45

Se conceptúa a la temeridad como la “actuación sin fundamento, razón o motivo, en forma imprudente... a la conducta de la parte que deduce pretensiones o defensas cuya injusticia o falta de fundamentos no puede ignorar de acuerdo con una mínima pauta de razonabilidad; es, por tanto, la conciencia de la propia sinrazón” (CNCiv, Sala G, 22/3/94, *LL*, 1994-D-459; id., Sala M, 28/3/94, ED, 159-643).-

En consecuencia, no son suficientes para configurar la temeridad o malicia la sola articulación de cuestiones que se desestiman; la circunstancia de que una parte resulte vencida en juicio, pues para aplicar sanciones el juez debe tener el conocimiento de que se ha actuado con la culpa grave o dolo.-

La jurisprudencia es abundante en el tema: la facultad de aplicar las sanciones previstas en el art. 45 del CPN debe ser ejercitada con mesura y solo en supuestos de real gravedad (CNCiv, Sala A, 3/9/95, *LL*, 1996-A-12, con nota de Victoris, El principio de moralidad y las sanciones disciplinarias; id., Sala C, 24/10/95, *LL*, 1996-A-797); las sanciones “deben ser aplicadas con criterio estricto” (id., id., 29/8/95, *LL*, 1996-A-393; id., Sala M, 28/3/94, ED, 159-643). En suma, la sanción por temeridad o malicia “debe ser aplicada con suma cautela para no afectar el derecho de las partes, pues de otro modo se abriría una brecha peligrosa en la garantía constitucional de la defensa en juicio, la cual debe ser cuidadosamente preservada.” (CNCiv, Sala E, 16/4/96, *LL*, 1996-D-858, 38.861-S).-

Ello explica la medida y prudencia con que nuestros tribunales aplican este tipo de sanción, previa declaración fundada de la malicia o temeridad, interpretándose en supuestos de duda que el justiciable ha hecho un ejercicio natural del derecho de defensa. (Extraído del “CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION”, Tomo 1, Editorial Astrea, Pag 204 y sgts).-

Constituye un deber del Estado generar la normativa necesaria tendiente a preservar durante el desarrollo del proceso un mecanismo que tenga por finalidad dar a luz la verdad material.-

Para ello debe asegurarse que los sujetos que en él intervengan observen un comportamiento que no interfiera con dicha finalidad.-

Las partes deben mantener un espacio de actuación enmarcado en la lealtad, probidad y buena fe que, a la luz del art. 34 inc. 5º, d) del C.P.C.C.N. el juez debe vigilar.-

Dicho lo cual, no resulta acorde a derecho imponer la sanción pretendida por la demandada, habida cuenta que los jueces deben dirigir el procedimiento a fin que sea regular y acorde a derecho mas siempre en pos del derecho de defensa en juicio.-

Debe considerarse a este respecto la declaración brindada por quien dice trabajar para la actora en el área de legales. Ella relata (según se transcribiera más arriba y a lo que me remito) que acomodando archivos en la administración encontró un bibliorato viejo donde estaban guardados los convenios del plan de reestructuración del saldo y reempadronamiento y que entre ello había uno correspondiente a la Sra. Molina. Que le pareció importante y se lo dio al letrado de la actora.-

Esta declaración releva a la Suscripta de mayores argumentaciones, aún a la luz del resultado de la pericial caligráfica aportada a la causa en especial a fs. 393.-

Con la testimonial aludida y el desarrollo que antecede, debe desvirtuarse el pedido de sanciones por temeridad y malicia al abogado de la actora por la conducta que se le atribuye.-

10) Luego de reconocer el derecho de la actora a reclamar como lo hace, debemos adentrarnos en el quantum económico a establecer.-



Poder Judicial de la Nación
JUZGADO CIVIL 45

De la documental de fs. 27, se extrae que la Declaración efectuada por Club de Campo El Moro sobre la composición del saldo deudor al 30/9/11 que mantiene la actora, con esa Institución asciende a \$41.777, 60 conforme liquidación.-

De allí que ese sea el monto por el cual deba prosperar esta demanda, con más los períodos respecto de los cuales la actora efectuara reserva de ampliación en la demanda y que deberán liquidarse, en su caso en la pertinente etapa de ejecución de sentencia.

11) Los intereses se liquidarán desde la fecha mencionada en la certificación contable, esto es, 30/9/2011 y hasta el efectivo pago según la tasa activa cartera general (préstamos) nominal anual vencida a treinta días del Banco de la Nación Argentina (Conf. Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, en pleno, en autos "Samudio de Martínez, Ladislaa c/ Transportes Doscientos Setenta SA s/ daños y perjuicios), por aplicación analógica.-

12) En virtud del principio objetivo de la derrota en juicio, las costas se imponen a la demandada perdidosa. (art. 68 del C.P.C.C.).-

Por estos fundamentos y jurisprudencia reseñada, en definitiva: **FALLO:** Haciendo lugar a la demanda interpuesta por **“Club de Campo El Moro”** y, en consecuencia condenando a **Amalia Mercedes Molina Burmeister y a Máximo Carlos Valdivieso** a pagar al actor, en el término de diez días de notificados la suma de \$41.777, 60.- (Pesos cuarenta y un mil setecientos setenta y siete con sesenta centavos) con más los intereses en la forma establecida en los considerandos, y sin perjuicio de la liquidación a practicarse en etapa de ejecución de sentencia en razón de nuevos vencimientos, con costas. Se difiere la regulación de los honorarios para la oportunidad de practicarse liquidación definitiva.-

REGISTRESE, **NOTIFIQUESE** **Y**

OPORTUNAMENTE ARCHIVESE.-