

Clubes de campo y barrios cerrados

Asamblea de copropietarios: funciones. Consejo: funciones; ejercicio; límites. Reglamento de copropiedad: naturaleza jurídica; sanciones; aplicación; límites; revisión judicial; objeto.

- 56784 - CNCiv., Sala J, 22/4/2010 - "Rodríguez Blanco, Ana Inés y otros c/ consorcio de copropietarios Campo Chico Country Club s/ amparo; Pelleriti, Diego José y otros c/ consorcio de copropietarios Campo Chico Country Club s/ amparo; Goldemberg, Mónica Elena y otro c/ consorcio de copropietarios Campo Chico Country Club s/ amparo; De Francesco, Ricardo Jorge y otros c/ consorcio de copropietarios Campo Chico Country Club s/ amparo". (Publicado en *El Derecho*, Buenos Aires, Universidad Católica Argentina, año XLIX, n° 12718, 29/3/2011).

1. — La asamblea de copropietarios es el órgano máximo de representación de la pluralidad de voluntades que componen la comunidad consorcial. A su cargo, se encuentra la tutela del buen funcionamiento de los intereses de aquella y, en lo que hace a los bienes comunes, en tanto actúe dentro de los límites fijados por la ley y de sus atribuciones reglamentarias, sus poderes son soberanos y, como órgano deliberativo, sus decisiones son obligatorias y vinculantes, aun para aquellos que no concurrieron a la reunión, votaron en disidencia o se abstuvieron de hacerlo.

2. — El estatuto fundamental del régimen de la propiedad horizontal lo constituye el reglamento de copropiedad y administración, que reviste carácter contractual y forma parte del título de dominio de los copropietarios. Es la ley para los integrantes del consorcio, al que estos deben ajustar sus derechos y obligaciones, pues su acatamiento es fundamental en el sis-

tema organizado por la Ley 13.512 como medio de propender al normal desarrollo de las relaciones entre los integrantes del consorcio y al buen funcionamiento de ese régimen comunitario; ello, con prescindencia de que la violación del reglamento se traduzca o no en un perjuicio concreto para los condóminos, pues lo que importa es la conducta antijurídica del trasgresor.

3. — Para la aplicación de la sanción de prohibición del uso de las instalaciones comunes y de publicación en el boletín semanal de las unidades funcionales y los titulares de las mismas que se encuentren sancionados de la misma manera en que se publica a los morosos, se requiere dar acabado y estricto cumplimiento al procedimiento establecido celosa y expresamente por las normas que rigen las relaciones consorciales.

4. — El poder disciplinario del consejo no resulta absoluto, ya que encuentra su

justo límite tanto en el derecho de defensa de quien pudiera resultar afectado por sus medidas –más, en este caso, en el cual la sanción provino de la asamblea, extremo no previsto en los estatutos– como por el control jurisdiccional, a través del cual se podrá remediar la arbitrariedad o ilegalidad manifiesta de la que se hubiera visto teñido el acto o la violación de derechos de raigambre constitucional.

5. — El proceso de amparo incoado con motivo de la imposición de sanciones de prohibición del uso de las instalaciones comunes y de publicación en el boletín semanal de las unidades funcionales y los titulares de las mismas que se encuentren sancionados de la misma manera en que se publica a los morosos no admite la posibilidad de revisar el acierto o no de

lo resuelto por los órganos de la accionada, sino, solamente, controlar que en su obrar no haya mediado arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, conculcando, de tal modo, derechos o garantías amparados constitucionalmente.

6. — El procedimiento por el cual se impusieron las sanciones de prohibición del uso de las instalaciones comunes y de publicación en el boletín semanal de las unidades funcionales y los titulares de las mismas que se encuentren sancionados de la misma manera en que se publica a los morosos adolece de irregularidades de tal magnitud, como es la violación de la garantía constitucional del derecho de defensa, por lo que corresponde concluir en su absoluta ilegitimidad. M. M. F. L.

Compraventa inmobiliaria

Boleto: cesión. Crédito litigioso: requisitos para su configuración. Oponibilidad de la cesión. Jueces: facultades: fallo *ultra petita*: no configuración.

- 56748 - CNCiv., Sala L, 28/6/2010 - "Osos, Julia Matilde c/ Cavi S. A. s/ nulidad de acto jurídico". (Publicado en *El Derecho*, Buenos Aires, Universidad Católica Argentina, año XLIX, n° 12690, 11/2/2011).

1. — Un crédito es litigioso cuando se encuentra ya sometido a un litigio, es decir, cuando su existencia, o su extensión, ha sido judicialmente contestada, cuando su

reconocimiento ya se halla controvertido y depende de la sentencia que pondrá fin al pleito. Pero no es litigioso el que está en los preliminares del juicio.