CNCiv., Sala J, 22/04/2010. - Rodríguez Blanco, Ana Inés y otros c. Consorcio de Copropietarios Campo Chico Country Club s/Amparo

**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.

Buenos Aires, 22 de Abril de 2010.

Y *Vistos* y *Considerando:*

En los autos “Rodríguez Blanco, Ana Inés y otros c/Consorcio de Copropietarios Campo Chico Country Club s/Amparo” (Expte. 22.327/05); “Pelleriti, Diego José y otros c/ Consorcio de Copropietarios Campo Chico Country Club s/Amparo” (Expte. 20.397/05); “Goldemberg, Mónica Elena y otro c/Consorcio de Copropietarios Campo Chico Country Club s/Amparo” (Expte. 28.211/05); “De Francesco, Ricardo Jorge y otros c/Consorcio de Copropietarios Campo Chico Country Club s/Amparo” (Expte. 22.326/05), en razón de encontrarse acumulados, se ha dictado una única sentencia, por la cual el magistrado de grado rechaza la acción de amparo instrumentada por los actores.

Así, al no encontrarse contestes con lo de esta forma decidido aquellos recurren la decisión del “*a quo*”, fundamentado sus recursos mediante idénticos agravios. Sostienen que en el escrito de inicio no han hecho una invocación genérica de derechos conculcados, sino que se han indicado explícitamente cómo se ha violentado su derecho de defensa al imponerse sanciones en la forma en que se hizo, afectando por ello su derecho de propiedad.

De igual modo, en los autos “Rodríguez Blanco, Ana Inés y otros c/Consorcio de Copropietarios Campo Chico Country Club s/Amparo” (Expte. 22.327/05) y “Pelleriti, Diego José y otros c/ Consorcio de Copropietarios Campo Chico Country Club s/Amparo” (Expte. 20.397/05) también fue recurrido el decisorio en análisis por el Defensor de Menores de la anterior instancia, remedio procesal que fue mantenido y fundado por la Sra. Defensora de Menores e Incapaces de Cámara, quien solicitó en la ocasión que, en lo pertinente, sea revocada la sentencia dictada.

Pues bien, sabido es que el contenido y alcance de la pretensión se determina por la descripción de la cosa demandada y el relato de los hechos efectuado en el acto de postulación.

Es así, que en materia de derecho rige como regla general el principio de absoluta libertad del juzgador tanto en la elección como en la aplicación de la norma jurídica.

Ello significa que, partiendo de los hechos proporcionados por las partes, los jueces pueden aplicar los preceptos que consideren justos y adecuados.

En oportunidad de iniciar estas actuaciones, los actores sostienen que promueven la presente acción de amparo, a fin de que se deje sin efecto la aplicación de las sanciones que les fueran comunicadas mediante carta documento remitida el 15 de marzo de 2005, consistentes en la suspensión de todos los servicios e instalaciones sociales y deportivas del country y la publicación de sus nombres en el boletín interno y demás lugares visibles.

Relatan también que, el Consejo de Administración indica que se decidió la aplicación de sanciones para varios de los socios integrantes de Perimetral Los Cedros, de acuerdo a la asamblea que comenzó el 6 de junio de 2004, continuó el 6 de noviembre del mismo año y concluyó el 5 de marzo de 2005.

Entienden además que, en el caso de autos se obró con notoria injusticia, no se observó el procedimiento estatutario, ni se permitió efectuar descargo alguno, en la medida que la Asamblea habría impuesto la sanción de prohibición del uso de las instalaciones y de publicación en el boletín, sin darles la posibilidad de defensa y sin que la decisión se haya meditado lo suficiente, por lo que sostienen que tales actitudes atentan contra la garantía de defensa y el derecho de propiedad amparados por los arts. 18 y 17 de la Carta Magna.

En orden a lo ya señalado y, tal como tiene dicho reiteradamente la jurisprudencia, el objeto expresado en la demanda, además de ser idóneo y jurídicamente posible, debe hallarse debidamente precisado, lo que constituye una carga para el actor, a quien se le exige la exacta delimitación, cuantitativa y cualitativa del objeto de la pretensión. Trabada la litis y cualquiera haya sido la actitud asumida por la defensa, queda delimitado el objeto del proceso y con ello fijado el *thema decidendum*, base de la actuación de los tribunales en ambas instancias (CNCom., Sala B, 29/11/94, LL, 1995-C-491).

Sentado lo expuesto, y previo a proceder al estudio de los agravios expresados por las partes, cabe aclarar que nuestro más Alto Tribunal, ha decidido que los jueces no están obligados a analizar todas y cada una de las argumentaciones de las partes, sino tan sólo aquellas que sean conducentes y posean relevancia para decidir el caso (Fassi-Yañez, “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado, Anotado y Concordado”, T. 1, pág. 825; Ob. citada, pág. 620; CSJN, fallos 258:304; 262:222; 265:301; 272:225, etc.).

De tal forma, a fin de examinar la decisión recurrida, pasaremos a analizar a continuación los elementos obrantes en autos.

La normativa de forma establece que “No tendrán (los jueces) el deber de expresar en la sentencia la valoración de todas las pruebas producidas, sino únicamente de las que fueren esenciales y decisorias para el fallo de la causa” (conf. art. 386 del CPCC).

Mediante una interpretación conceptual, se denota que existe la facultad de valorar únicamente las pruebas que fueren esenciales y decisivas. Ello también significa que puede hacerse una comparación y un cotejo de los elementos para arribar a una fuerza convictiva. Es decir hay dos caminos: 1) expresar únicamente las pruebas que fueren esenciales y decisivas; 2) expresar las mismas y, además, formular una compulsa con las otras.

Así, cuando se realiza una confrontación de las piezas probatorias, es posible advertir cuál o cuáles ofrecen mayor grado de verosimilitud, cuál o cuáles exhiben mayor fuerza de credibilidad. Todo ello, por supuesto, es el resultado de un análisis en el cual se aprecian las piezas probatorias en sí mismas y en su relación con los demás. Emerge así un saldo. Este saldo precisamente es el que determina la selección de las pruebas y que, a la vez, lleva a su apreciación, entendida como la actividad intelectual que realiza el juzgador para determinar la fuerza probatoria relativa que tiene cada uno de los medios de prueba en su comparación con los demás, para llegar al resultado de la correspondencia que en su conjunto debe atribuirles respecto de la versión fáctica suministrada por las partes. La sana crítica se sintetiza en el examen lógico de los distintos medios, la naturaleza de la causa y las máximas de experiencia (conf. Fenochietto-Arazi, “Código Procesal...”, tomo II, página 356). El examen lógico conduce a ciertos principios de su ámbito.

En la especie, como puede apreciarse en el punto 4 del Orden del Día de la Asamblea General Ordinaria y Extraor­dinaria celebrada el 5 de junio de 2004, figura el tratamiento de Perimetral Los Cedros. De la lectura del acta surge, en términos generales, que la situación de conflicto a su respecto no era conocida por la totalidad de los socios del Country, estableciéndose entonces la elevación de una propuesta que debería ponerse en conocimiento de todos los copropietarios treinta días antes de la asamblea que se realizaría con posterioridad, el 25 de septiembre de 2004.

Asimismo, en el punto 3 del Orden del Día de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 6 de Noviembre de 2004, se postula el tratamiento de Perimetral Los Cedros. En tal reunión, se acuerda crear la comisión y delegar en el Consejo de Administración el plazo de ciento veinte días para elevar el dictamen y en caso de que éste fuese negativo el compromiso de los dueños del Perimetral Los Cedros que habían abierto la puerta a cerrarla, a poco que se advierte de los dichos vertidos durante la convocatoria, que subyace un conflicto de fondo que, incluso, por lo que allí se manifiesta habría motivado el inicio de otras acciones legales al respecto.

Por último, en el punto 3 del Orden del Día de la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el 5 de Marzo de 2005, se decide por mayoría ordenar al Consejo de Administración: 1) La inmediata prosecución de los juicios en función de las acciones iniciadas contra tres copropietarios que han alterado o modificado el cerco perimetral de la calle Los Cedros. 2) Que efectúen dentro del plazo de la semana venidera un relevamiento del cerco perimetral de la calle Los Cedros y en el próximo número del boletín publiquen los nombres de todos los titulares de todas las unidades funcionales linderas al perimetral Los Cedros cuyo cerco de cualquier manera se encuentre alterado, modificado abierto o como en un gravísimo caso se encuentra desaparecido y hay un natatorio mitad en nuestro predio y mitad fuera de él. 3) Proceda a intimar a dichos copropietarios para que en el plazo de diez días procedan a restablecer ese cerco perimetral en las condiciones anteriores a la modificación, alteración, supresión o apertura y, finalizado el plazo realice una nueva constatación. 4) Aplique a aquel a quien no ha dado cumplimiento a la intimación, la sanción de suspensión en el uso de las instalaciones comunes: canchas de tenis, equitación, golf, pileta de natación, club house, confitería, colonia infantojuvenil y a todo el grupo familiar, sanción esta que deberá tenerse hasta que el sancionado presente ante el consejo una declaración jurada de que ha dado cumplimiento a la intimación y el acatamiento haya sido constatado. 5) Instruya a los encargados de otorgar acceso a las instalaciones deportivas y colonia infantil así como al concesionario de la confitería sobre sus obligaciones de prohibirle el ingreso a las familias sancionadas. 6) Publicar en cada boletín semanal las unidades funcionales y los titulares de las mismas que se encuentren sancionados de la misma manera en que se publica a los morosos. 7) Proceder al cierre inmediato de una puerta en el cerco perimetral que se encuentra abierta en el cruce de la calle Los Cedros y Las Casuarinas, ya que no hay razón alguna para que personal de nuestra guardia de seguridad salga por ella para cuidar más allá de la propiedad de perimetral Los Cedros. 8) Finalizar la actividad de jardineros que entre todos pagamos (...) Establecer que esta orden que emana de esta máxima autoridad no es sólo para este consejo sino para todos los que lo sucedan.

De lo expresado, fácilmente puede colegirse que fue la asamblea la que procedió a la aplicación de las sanciones repelidas por los apelantes.

Al respecto, no resulta ocioso recordar que, 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.

Refuerza lo expresado en los párrafos precedentes, los términos de la carta documento enviada por el Consejo de Administración a cada uno de los actores donde puede ­leerse que, “...en cumplimiento de lo resuelto en la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 5/3/05 en su calidad de reanudadora de las asambleas de origen del 6/6/04 y 06/11/04 y habiendo constatado que en su unidad funcional (...) lindera al Perimetral Los Cedros se ha modificado el estado original del cerco perimetral lo intimamos, en su carácter de propietario de la unidad funcional indicada a que en el plazo de 10 días proceda a restablecer ese cerco volviéndolo a su estado originario, bajo apercibimiento, para el caso de no dar cumplimiento en el plazo establecido, de aplicarle la sanción de suspensión en el uso de las instalaciones comunes la que se hará extensiva a todo el grupo familiar. Además será publicada la Unidad funcional y su titular en el Boletín semanal haciendo saber que se encuentran sancionados de la misma manera que se publican a las unidades funcionales y propietarios morosos. Dichas sanciones serán mantenidas hasta el efectivo cumplimiento de la intimación el que deberá comunicar a la Administración mediante una declaración jurada y constatando el mismo por parte de las autoridades del country”.

De tal modo, y como ya se adelantara, no cabe duda que fue la asamblea, en su carácter de órgano supremo, quien decidió la imposición de la sanción en caso que los actores incurrieran en el incumplimiento de la intimación a volver el cerco del perimetral Los Cedros a su estado original, y que el Consejo tan solo se limitó a comunicar la decisión emanada de la asamblea, conclusión ésta ya apuntada por esta alzada en oportunidad de expedirse a fs. 424 de los autos “Goldemberg, Mónica y otro c/Consorcio de Cop. Campo Chico Club s/Amparo” (Expte. 28.221/05).

Llegada esta instancia, es dable destacar que el artículo décimo octavo del Reglamento de Copropiedad y Administración dispone que cada propietario se obliga a cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento, como así también las reglamentaciones internas dictadas y que se dicten.

Así las cosas, es atinado poner de resalto que 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 éstos deben ajustar sus derechos y obligaciones pues su acatamiento es fundamental en el sistema 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 (Conf. E. Highton, Propiedad Horizontal y prehorizontalidad. Derechos reales, volumen 4, pág. 166).

En esta línea de pensamiento, debemos también ponderar que el artículo vigésimo segundo del mencionado Reglamento establece que la asamblea de copropietarios designará un Consejo de Administración, cuyas funciones, según lo dispuesto por el Reglamento Interno (art. 11), serán entre otras vigilar el cumplimiento de las disposiciones del Reglamento de Copropiedad y Administración, el Reglamento Interno, reglamentos de las comisiones internas y demás disposiciones que dicte, aplicando las sanciones correspondientes en caso de violación de aquellas (inc. 11), las que podrán consistir en un llamado de atención, apercibimiento y multa sin o con accesoria de publicidad, suspensión y accesoria de publicidad y sanción del art. 15 de la ley 13.512 (art. 30, Reg. Interno).

La sanción –en nuestro caso suspensión y accesoria de publicidad– en los propios términos del citado artículo treinta, implica privar al socio y/o integrantes de su grupo familiar, cuando corresponda, del uso de las instalaciones sociales y deportivas por el tiempo que dure aquella, de conformidad con lo establecido en el art. 5.

Mas, para su aplicación resulta necesario dar acabado y estricto cumplimiento al procedimiento establecido celosa y expresamente por las normas que rigen las relaciones consorciales.

En efecto, está debidamente pautado que previo a su aplicación, es menester que el Consejo de Administración le haga saber la sanción al infractor por escrito haciéndole firmar una copia de la comunicación, los antecedentes que obran en su poder, para que de esta forma aquel pueda efectivizar su descargo, también por escrito, ante el Consejo, haciéndose firmar una copia de su nota, dentro de los cinco días de notificado. En caso de guardar silencio se procederá directamente a aplicar la sanción si esta correspondiera (art. 31 del Reglamento interno).

Tales puniciones impuestas por el Consejo podrán ser apeladas para que conozca de las mismas el Tribunal de Honor, dentro de los términos y con las formalidades impuestas por el art. 31 del Reg. Interno.

Ahora bien, sin entrar a analizar lo atinado o no de la sanción, como así tampoco el derecho que eventualmente podría asistirle a los quejosos en lo que hace a la apertura del cerco, en tanto tales extremos no son materia de debate en este proceso abreviado, lo cierto es que no puede seriamente concluirse que las acciones asumidas por el Consejo se hubieran encaminado al fiel cumplimiento de los estatutos “*ut supra*” examinados que, como ya apuntáramos, son ley fundamental para las partes, dependiendo necesariamente de su cabal acatamiento el normal y buen funcionamiento del régimen comunitario.

Nótese, que la falencia señalada no puede verse purgada ni aún por el envío de la carta documento referenciada precedentemente.

En cuanto a ello concierne, entendemos que 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.

Por ello, no cabe duda alguna que el procedimiento por el cual se impusieron las sanciones adolece de irregularidades de tal magnitud, como es la violación de la garantía constitucional del derecho de defensa, que nos llevan a concluir en su absoluta ilegitimidad.

Por último y sólo a mayor abundamiento, insistimos en destacar que el presente proceso 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, lo que sí ocurrió en la especie y que nos persuade a decidir como lo hacemos.

Por ello, toda vez que la demandada no ha cumplido con las normas básicas en la aplicación y sustanciación del trámite del acto que se pretende arbitrario, corresponde, haciendo lugar a la queja de los actores, revocar la decisión en crisis.

Por todo lo expuesto, oída que fuera la Sra. Defensora de Menores de Cámara, el Tribunal Resuelve: Revocar la resolución en estudio conforme a lo ameritado en los considerandos, con costas en esta instancia a la parte vencida (art. 68 del CPCC).

Regístrese y notifíquese a la Sra. Defensora de Menores de Cámara en su despacho.

Oportunamente devuélvase. Se deja constancia que la Dra. Zulema Wilde no suscribe la presente por hallarse en uso de licencia (art. 109 del R.J.N.). – *Beatriz A. Verón. – Marta del Rosario Mattera*.