

que fuera abierta indebidamente por el banco, pues en épocas de inseguridad la violación del lugar donde se encontraba parte del patrimonio del actor, así como el hecho de que personas indeterminadas conozcan la existencia del

contenido de la caja, son suficientes para presumir la existencia de agravio moral.

CNCom., sala D, 2009/03/16. Barmaymon, Raúl N. y otros c. Banco Itaú Buen Ayre SA.

Clubes de Campo y Barrios Cerrados* (**)

Expensas: liquidación y exigibilidad; falta de organización definitiva; preexistencia; decreto-ley 8912/77 y decreto 9404/86; legitimación del Directorio; doctrina de los propios actos

1. La facultad de liquidar y exigir expensas o participación en los gastos no se limita a los supuestos de consorcios vinculados con la propiedad horizontal o de clubes de campo organizados definitivamente en la forma contemplada por el decreto-ley 8912/77 y el decreto 9404/86, sin advertir que además de la situación contemplada en estas últimas normas provinciales para el supuesto de clubes de campo preexistentes, pueden existir otros supuestos en los que un emprendimiento con miras a un proyecto común a varias personas justifica que en principio los coparticipantes deban aportar por los gastos que aquél demande, entre ellos, los relacionados con el mantenimiento y conservación de las cosas y con el pago de servicios relacionados con ese interés común.

2. Aun cuando pudiera considerarse que ambos conceptos son dis-

tinguibles, y en los clubes de campo sería conveniente hacerlo, en lo esencial tanto las cuotas sociales como las expensas tienden a la coparticipación de los socios o de quienes tienen un interés común en la satisfacción de los gastos que irroga la cosa o el negocio o el emprendimiento común. Ello es así porque la liquidación en forma conjunta de la cuota social y de las expensas comunes ha dado lugar a cuestiones controvertidas.

3. En el caso, el decreto-ley 8912/77 y el decreto 9404/86 invocados por el apelante para desconocer a la demandada legitimación para liquidar y exigir el pago de expensas a los vecinos del barrio, contemplan explícitamente la situación de aquellos emprendimientos urbanísticos identificados con las características de los denominados clubes de campo, que fácticamente nacieron con anterioridad a la entrada en vigencia de

(*) El Derecho, 13/07/09.

(**) Ver en *La Nación* del 17/06/09 sobre el mismo fallo la carta de lectores escrita por el escribano Horacio Colman Lerner.

las normas provinciales específicas sobre ordenamiento territorial y de uso y apropiación del suelo, y que ante la ausencia de legislación nacional especial –aún inexistente– para estas urbanizaciones privadas que aspiraban a integrar en un territorio delimitado un sector de viviendas con otro común destinado a actividades deportivas o culturales o de recreación, se utilizaban otros institutos jurídicos reconocidos por las leyes vigentes para concretar sus aspiraciones de integrar ese complejo recreativo residencial.

4. *Es inadmisibles la queja de la apelante mediante la que pretende excluir como urbanización preexistente a que se refieren el decreto-ley 8912/77 y el decreto 9404/86, con la mera alegación de que desde el año 1963 existía el decreto 2489, reglamentario de la propiedad horizontal. Y si bien con anterioridad hubo casos en que se utilizó este instrumento para las viejas urbanizaciones, la preexistencia a la que se refieren los decretos provinciales citados es la relacionada con estos mismos decretos que la contemplan.*

5. *Los titulares de las parcelas privadas asumen la obligación por la deuda de expensas, si esa facultad fue delegada por la municipalidad al ente o asociación. Más aún, en estos casos se ha considerado que resulta de la naturaleza de los complejos urbanísticos la necesidad de que los propietarios de los lotes contribuyan al mantenimiento y conservación que corresponde a los gastos comunes, mantenimiento de las vías de acceso y espacios de circulación interna, seguridad, parquización, iluminación,*

limpieza y demás servicios centrales.

6. *Si la mayoría de los propietarios de lotes dejaran de abonar sus cuotas, dejaría de existir el club de campo, cuya creación tuvieron en miras y quisieron todos los que adhirieron a su proyecto común, como objeto primordial de su compra del lote de propiedad individual y no constituye sino el sistema que él mismo (el propietario) eligió para sus mejores condiciones de vida.*

7. *La circunstancia de que la formalización del estatuto de la sociedad anónima demandada se hubiera realizado poco tiempo antes de la entrada en vigencia del decreto-ley 8912/77, no obsta a que se juzgue a la urbanización encarada por los socios como preexistente, aunque la sociedad se hubiese inscripto tiempo después. Menos aún si se tiene en cuenta que el artículo 3º del decreto 9404/86 amplía las previsiones del artículo 67 del decreto-ley 8912/77 a los clubes de campo creados con posterioridad a la vigencia de esta última norma, y en lo relativo al cerramiento y a la asunción de la prestación de los servicios por parte de la entidad jurídica peticionante.*

8. *La proximidad en el tiempo de la constitución de la sociedad y del decreto-ley 8912/77 no necesariamente excluye que pueda ser calificada de ardua la tarea de adecuación de las anteriores estructuras a la nueva legislación. Podrá quizás considerarse excesivo el tiempo transcurrido sin que se hubiera concretado esa adecuación, pero tanto esta objeción constituye*

una materia sólo tangencialmente relacionada con el objeto de este proceso que en lo substancial consiste en definir si la asociación demandada está legitimada para liquidar y exigir expensas y consecuentemente, si el actor está obligado a pagarlas.

9. *Mientras subsista la sociedad anónima convertida en asociación civil, el objeto para el que fue constituida sigue vigente, y si en los hechos perdura la urbanización y la entidad demandada se ha hecho cargo de los servicios comunes tanto en el área deportiva y cultural como en el de las viviendas, resulta correcto su encuadre como urbanización preexistente en los términos del decreto-ley 8912/77 y del decreto 9404/86, lo mismo que la conclusión de que en los hechos constituye un verdadero club de campo, y por ello corresponde reconocerle legitimación para liquidar y cobrar los gastos y demás erogaciones inherentes a la vida comunitaria relativos a la totalidad de las áreas en las que aquélla despliega su actividad.*

10. *De las cartas obrantes en autos surge, por un lado, que admite haber venido pagando las cuotas durante veinte años y que esas cuotas no se limitaban a la del club deportivo y cultural, sino que comprendía también a las expensas por los servicios comunes del área de viviendas. Si bien manifestaba su malestar por la importancia de la cuota o por lo caro del servicio de seguridad, sus expresiones son reveladoras de que no objetaba la legitimación del directorio de la sociedad para liquidar y exigir la contribución de los socios y titulares de las viviendas en el manteni-*

miento y conservación de las partes de uso común y servicios que se brindaban al conjunto tanto del área de viviendas como del área de esparcimiento.

11. *Tanto la carta en la que el accionante demuestra –conjuntamente con otros socios fundadores– preocupación por la puesta en venta de un lote ubicado dentro del complejo, pero cuya titular no integraba la asociación civil demandada y no se encontraba por lo tanto por el régimen de transmisibilidad restringida que pesa sobre los demás propietarios-accionistas”, como las cartas en que admite haber venido pagando las cuotas durante veinte años y que esas cuotas no se limitaban a la del club deportivo y cultural, sino que comprendían también a las expensas por los servicios comunes del área de viviendas, son reveladoras de que el desconocimiento de la legitimación del directorio de la sociedad para determinar y reclamar las expensas, y la consiguiente negativa a pagarlas que en este proceso formula, constituye evidentemente una contradicción con su conducta anterior.*

12. *La negativa a reconocer legitimación a la demandada para cobrar expensas y a contribuir en los gastos del complejo –club de campo– constituye un comportamiento opuesto al practicado por el actor durante largos años, circunstancia que torna aplicable al caso la teoría de los propios actos. M.M.F.L.*

CNCiv., sala F, marzo 11-2009. Casabal, Adolfo Antonino c. Country Club Los Cerrillos de Pilar s/acción declarativa.

NOTA A FALLO**Los gastos comunes en los Clubes de Campo**

Por Marina Zuvilivia

ANÁLISIS FÁCTICO

Un propietario de un lote individual, y socio del "Country Club Los Cerrillos de Pilar" –que no conforma un consorcio de propietarios ni ha sido constituido como club de campo–, promovió acción declarativa pretendiendo que se declare que no se ha conformado en el caso un consorcio de propietarios regulado por la ley 13.512, ni se ha constituido un club de campo de conformidad con las normas específicas de la provincia de Buenos Aires (decreto-ley 8912/77 y decreto 9404/86) y que, consecuentemente, la sociedad carece de legitimación para liquidar y exigir el pago de expensas a los vecinos del barrio.

Tanto la primera instancia como el decisorio que comentamos rechazan el planteo del actor determinando que si bien la asociación civil "Country Club Los Cerrillos de Pilar", no es un consorcio (ley 13.512) ni se halla readecuada al régimen vigente en la provincia de Buenos Aires (ley 8912/77 y decreto 9404/86), constituye en los hechos un verdadero club de campo, por lo que se encuentra legitimada para liquidar y cobrar los gastos de mantenimiento, fundando, a su vez, la resolución en dos pilares: 1) en la necesidad de subsistencia del sistema y 2) en la teoría de los actos propios: el deudor ya había abonado durante muchos años el mantenimiento de los sectores comunes, cuestionando los montos mas no la exigibilidad de la deuda.

Procuraremos en el presente analizar el decisorio sin soslayar la problemática legal que el mismo conlleva.

INTRODUCCIÓN. CARACTERES GENERALES DEL CLUB DE CAMPO

Para dar inicio a nuestro análisis debemos partir por ubicarnos en el ámbito general de esta figura. Es entonces, mencionable que, el club de campo se ha definido como:

"un complejo recreativo residencial ubicado en una extensión suburbana, limitada en el espacio e integrada por lotes construidos o a construirse, independientes entre sí, contando con una entrada común y dotados de espacios destinados a actividades deportivas, culturales, sociales, siendo las viviendas de uso transitorio y debien-

do existir entre el área de vivienda y la de esparcimiento una relación funcional y jurídica que lo convierta en un todo inescindible”¹.

Y también como:

“un complejo urbanístico o urbanización especial sujeto a una organización de carácter administrativo y cuya área es de extensión limitada y se divide en parcelas de propiedad privada y comunes, destinándose estas últimas a la práctica de actividades deportivas, sociales y/o culturales, y las privativas o residenciales que estarán construidas o deberán construirse de acuerdo a las características establecidas previamente por el fundador de dicho complejo, en un todo de acuerdo con las ordenanzas urbanísticas del lugar, debiendo guardar entre ambas áreas una relación indisoluble, tanto funcional como jurídicamente”².

La Ley de Suelo de la Provincia de Buenos Aires, ley 8912, en su artículo 64 define:

“se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforma un núcleo urbano y reúne las siguientes características básicas: 1) Está localizado en área no urbana, 2) Una parte de la misma se encuentra equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza, 3) La parte restante se encuentra acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio, 4) El área común de esparcimiento y el área de vivienda deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica que las convierte en un todo inescindible”.

Algunos autores³ han señalado como características de los mismos:

- Existencia de un predio ubicado en zonas urbanas suburbanas o rurales con un cerramiento. Con una estructura jurídica que posibilite la propiedad exclusiva del lote y la participación de los propietarios de los sectores, espacios, bienes y servicios comunes.
- Estado de indivisión forzoso y perpetuo de los bienes comunes.
- Inescindibilidad de ambos sectores.
- Entidad con personería jurídica que nuclea a todos los propietarios de los lotes.
- Obligatoriedad de los propietarios de abonar los gastos de mantenimiento de los sectores comunes.
- Reglamento de convivencia.
- Regulación de los derechos de admisión y exclusión, según las particulares características de la urbanización de que se trate.

(1) OLIVÉ, Rodolfo, “Expresiones jurídicas de los clubes de campo”, *Revista del Notariado* 759, p. 861.

(2) GUTIÉRREZ ZALDÍVAR, Álvaro, “La incidencia de la práctica en la evolución de la estructura de los derechos reales”, *Revista del Notariado* 815, p. 1299.

(3) DE HOZ y SMAYEVSKY, “Régimen dominial de los countries, barrios cerrados y emprendimientos afines”, II suplemento especial “Emprendimientos inmobiliarios”, Seminario de Investigación Urbana, 1999.

Hemos sostenido con anterioridad que en estas formas de dominio coparticipado –de las cuales el club de campo es una especie– se da una verdadera conexidad contractual. Entendemos que contratos conexos son aquellos que estipulan entre partes dos o más contratos en relación de dependencia mutua en los cuales la ejecución del uno queda subordinada o vinculada a la ejecución de otro (Messineo)⁴. Es decir, hay contratos conexos cuando:

“para la realización de un negocio único se celebra, entre las mismas partes o partes diferentes, una pluralidad de contratos autónomos, vinculados entre sí, a través de una finalidad económica supracontractual. Dicha finalidad puede verificarse jurídicamente, en la causa subjetiva u objetiva, en el consentimiento, en el objeto o en las bases del negocio”⁵.

Es que en estos contratos hay un interés asociativo que se cumple a través de un negocio que requiere varios contratos unidos en sistema; “la causa en estos supuestos vincula a sujetos que son parte de distintos contratos situándose fuera del contrato”⁶. En estos contratos existen finalidades económico-sociales por encima de las finalidades propias de un contrato determinado. Esta conexidad, es la que debe ser contemplada al momento de la interpretación de estas figuras.

Entre otras tantas problemáticas, surge, justamente, el tema de las expensas –punto planteado en el caso de autos– y que es y ha sido uno de los temas de difícil regulación en estos emprendimientos urbanísticos privados. Sin dudas, consistiendo los clubes de campo en la coexistencia de un dominio privativo de uno o más lotes y la cotitularidad de un porcentual determinado sobre las partes comunes del emprendimiento, se han tratado de regular –de modo diverso por cierto– las obligaciones de los titulares, entre ellas, la de contribuir al pago de los gastos de las partes comunes.

La cuestión planteada, lejos de ser menor, adquiere especial relevancia, ya que la recaudación de los gastos de mantenimiento de las partes comunes hace a la esencia propia del sistema, siendo imperiosa para su subsistencia.

LA REGULACIÓN DE LOS EMPRENDIMIENTOS

Hemos dicho en otras ocasiones que la regulación que estimamos adecuada para estas denominadas “nuevas formas de dominio” es el régimen de la propiedad horizontal.

(4) MESSINEO, Francesco, “Doctrina General del Contrato”, Buenos Aires, Ed. Jurídicas Europa-América, Tomo I, p. 402.

(5) Conforme la conclusión a la cual arribáramos en el seno de la Comisión 3 de las las *XVII Jornadas Nacionales de Derecho Civil*.

(6) LORENZETTI, Ricardo, *Contratos*, Buenos Aires, Rubinzal Culzoni, 1994, tomo 2, p. 227.

La propiedad horizontal constituyó una de las herramientas más importantes para el desarrollo de estos emprendimientos que se afectaron al régimen horizontal de toda la Provincia de Buenos Aires, incentivado por la expansión de estos verdaderos complejos residenciales recreativos que se emplazaron en la misma. Pero al tratarse de cosas que no se ajustan a la especialidad objetiva reclamada por la ley de propiedad horizontal –la falta de construcción y la coexistencia de lotes de propiedad común y privativa–, los vínculos establecidos entre una persona y las unidades no terminadas quedan en el campo de los derechos personales⁷.

Cabe preguntarse en este punto ¿por qué consideramos adecuado el régimen de la propiedad horizontal para estas figuras? Tratando de dar una respuesta lógica al interrogante, debemos decir primero que consideramos adecuado el marco que brinda todo reglamento de copropiedad ya que “constituye un contrato formal, multilateral, conmutativo, consensual, en el cual impera soberanamente la voluntad de las partes, conforme lo dispone el artículo 1197 del Código Civil en la medida en que los derechos que se obliguen a respetar recíprocamente y las obligaciones que se impongan no sean incompatibles con el régimen especial al que se someten las partes”⁸, lo que lo haría adecuado para la regulación de la problemática que plantean los supuestos en estudio.

En segundo término, al ser el reglamento de naturaleza contractual, al enajenar el propietario su inmueble, transmite además del derecho sobre su unidad privativa y la parte proporcional que le corresponde en las comunes sino que además cede su posición contractual en el Reglamento de copropiedad, –y con ello sus obligaciones y derechos– es decir, “la transferencia integral de la situación jurídica generada por el contrato”, todo lo cual resulta de importancia para la regulación de estos emprendimientos, ya que tenemos los mismos elementos: sectores privativos y sectores comunes, y la necesidad de una regulación para la necesaria convivencia de los distintos copropietarios.

Esta fórmula es la que también se utilizó en derecho proyectado nacional. Entre otros, el Proyecto de Código Civil del año 1995 (decreto 685/95) contempla esta posibilidad en su artículo 2029, estableciendo en las fundamentaciones del proyecto, en el punto 286:

“La modificación central de la propiedad horizontal para proyectarla en los conjuntos inmobiliarios, consiste en reconocer que pueden existir unidades de propiedad privativa sobre el terreno, pues es de máxima transparencia que en la ley vigente 13.512 el terreno es necesariamente común de todos los consorcistas, lo que debió obstar a la pretensión de aplicarla a estos conjuntos. Las demás adecuaciones previstas son ineludibles para la funcionalidad de estas propiedades especiales”.

(7) En este sentido: CAUSSE, Jorge R, RODRÍGUEZ ALVAREZ, José, “Urbanizaciones privadas”, *Revista del Notariado* 945, p. 655.

(8) C 6° CC Córdoba, 7-4-98 “Callegher, Jorge A. y otros”, LL 1998- E-784 (40867.S).

Pauta además la opción respecto del tiempo compartido entre los derechos reales (condominio) o por los derechos personales.

En cuanto a otros antecedentes, ya en la *XXXIII Jornada Notarial Bonaerense* (Mar del Plata 13 al 15 de noviembre de 2003) esta regulación también se consideró adecuada:

“Tema III: Propiedad horizontal: “Considerando que luego del análisis exhaustivo
DESPACHO: “Del análisis de la situación actual de la legislación aplicable a las nuevas urbanizaciones, se determinó que resulta necesaria la existencia de una normativa de orden nacional que contemple integralmente a estos emprendimientos. Del debate surgieron dos despachos: a) Uno por mayoría: que propone su regulación a través de la modificación de la ley de propiedad horizontal. B) Otro por minoría: que auspicia la creación de un nuevo derecho real. En relación al derecho de admisión se consideró aceptable su incorporación, desechándose de plano las cláusulas de exclusión por ser violatorias de los principios constitucionales.”

En ambos casos, se consideró en forma unánime que deberá contemplarse un procedimiento simple de adecuación de las urbanizaciones existentes, sin tener en cuenta el estado constructivo de las mismas, y respetando por sobre todas las cosas los derechos adquiridos de los titulares de unidades bajo cualquiera de los sistemas actuales.

Reafirmando lo dicho en las recientes *XXII Jornadas Nacionales de Derecho Civil* celebradas en la ciudad de Córdoba los días 23 a 25 de septiembre de 2009, en el seno de la Comisión 5 de Derechos Reales, se ha concluido:

“1. *De lege lata*. El régimen legal de la propiedad horizontal es el que guarda mayor afinidad para las formas coparticipativas de propiedad: clubes de campo, barrios cerrados, parques industriales, centros de compra, clubes náuticos, pueblos de chacras, de viñas y demás urbanizaciones privadas. Debe propugnarse una interpretación funcional y dinámica de la ley 13.512, adaptada a los nuevos tiempos, que posibilite su aplicación a las mismas. En consecuencia, es recomendable la derogación de las normas locales que impiden la aplicación de la ley de propiedad horizontal a estos complejos y del acceso registral de los reglamentos convencionales de estas urbanizaciones, con independencia de la configuración jurídica que hubiesen adoptado (UNANIMIDAD).

2. *De lege ferenda*. DESPACHO A. El derecho real de propiedad horizontal es el que mejor atiende a dicha finalidad. En consonancia con lo declarado por las *XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil* (San Miguel de Tucumán, 1993), se recomienda la modificación de la ley 13.512 para su mejor adaptación a las nuevas realidades inmobiliarias. DESPACHO B. A los fines de regular estas nuevas manifestaciones de propiedades coparticipativas, es menester el dictado de una ley especial que,

incluyendo el derecho real de propiedad horizontal, las contemple con una tipicidad genérica, precisando en capítulos las particularidades de cada una”.

NORMATIVA LEGAL EXISTENTE

Estos emprendimientos no han tenido hasta la fecha regulación legal nacional (salvo la reciente Ley de Tiempo Compartido). Esto llevó a que, en el bien intencionado afán de dar marco a esta invasiva realidad contractual, los ordenamientos locales procuraron brindar la legislación faltante. Y fue, justamente, en forma más profusa, la Provincia de Buenos Aires la que comenzó a dictar diferentes decretos para dichos fines.

En esa realidad encontramos como más destacables –siempre con relación la materia de autos– el siguiente articulado:

- Explícitamente el artículo 67 del decreto ley 8912/77 dispone: “En las situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcelas ubicadas en un club de campo y existan calles públicas, podrán convenirse con la respectiva municipalidad el cerramiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal bajo la responsabilidad de la institución peticionante”. (...) “1. En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes”.

Esta norma contempla las situaciones pre-existentes a su vigencia y también otorga la posibilidad que una entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcelas ubicadas en el club de campo en el que existan calles públicas.

- El artículo 3 del decreto 9404/86 hace referencia a las previsiones del artículo 67 del decreto ley 8912/77, las amplía a los clubes de campo creados con posterioridad a la vigencia de dicha norma, y en lo relativo al cerramiento y a la asunción de la prestación de los servicios por parte de la entidad jurídica peticionante, contempla que subsistirá en tanto el club conserve el carácter que justificó su aprobación, disponiendo que esta previsión será aplicable a las situaciones preexistentes cuando su configuración y características funcionales sean asimilables al régimen del capítulo V, título 3 del decreto ley citado.
- También encontramos el decreto 29/98, que señala el procedimiento documental para la afectación de un inmueble al “Régimen de barrio privado” así su artículo 10 establece: “Los barrios cerrados deberán gestionarse a través de la ley nacional 13.512 de Propiedad Horizontal sin vulnerar los indicadores contenidos en el artículo 52 de la ley 8912/77 u optar en lo pertinente por el régimen establecido en el decreto 9404/86”.

Este último decreto es regulador de los clubes de campo y su régimen jurídico, conforme artículo 1 expresa:

“Los clubes de campo que se constituyan conforme al régimen especificado en el decreto ley 8912/77 y en base a la creación de parcelas de dominio independiente, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

a) Una entidad jurídica que integren o a la que se incorporen los propietarios de cada parcela con destino residencial, será titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento y responsable de la prestación de los servicios generales.

b) Sus estatutos deberán incluir provisiones expresas referidas a la incorporación de los adquirentes de cada parcela, representación, derechos y deberes de los miembros, administración del club, determinación de las áreas y espacios que conforman su patrimonio inmobiliario, servicios generales a asumir y modo de afrontar los gastos comunes, servidumbres reales y restricciones urbanísticas previstas y toda otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento del club según el proyecto propuesto”. Cuando la entidad promotora sea una asociación civil preexistente, podrá la misma asumir la titularidad de las áreas comunes, y prestar los servicios generales. En este caso se exigirá la modificación o adopción de los respectivos estatutos para contemplar los aspectos consignados en el párrafo precedente.

c) A los efectos de cumplimentar lo dispuesto por el artículo 64 inciso b) del decreto ley 8912/77, con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela perteneciente al área de viviendas, deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento, el que deberá constar como restricción en el plano de subdivisión pertinente.

d) Podrá optarse por mantener en el dominio privado las áreas que configuren la red de circulación interna. En este supuesto, dichas superficie quedan sujetas a la afectación especial que resulte de su destino (espacios circulatorios), y acordes con el uso, trazado y características contenidas en la materia técnica, proyecto de planta técnica, proyecto de planta plano de mensura y subdivisión aprobado. La entidad a que aluden los precedentes inciso a y b será también titular dominial de dichos espacios circulatorios.

e) Los planos de subdivisión contendrán la determinación según mensura, de las superficies afectadas con destino a esparcimiento y circulación conforme se opte por las disposiciones precedentes. Asimismo deberá consignarse en dichos planos, como restricción de venta referida a las parcelas residenciales, la exigencia de la previa transmisión del dominio de las áreas de esparcimiento y circulación a la entidad referida en los incisos a y b. Vemos que el decreto 27/98

(barrios cerrados) ofrece una alternativa: o a la ley 13.512 de Propiedad Horizontal o una entidad jurídica que integran o a la que se incorporen los propietarios de cada parcela”.

Y finalmente, el decreto 947/04 de la Provincia de Buenos Aires reguló las urbanizaciones particularizadas que adoptaron o adopten en el futuro la forma de clubes de campo o de barrios cerrados subdivididos bajo el régimen de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal, sin perjuicio que se admita su aplicación a otro tipos de inmuebles afectados a él, estableciendo la incorporación al decreto 2489/63, de los artículo 6 *bis* y 6 *ter* siendo destacable el texto de este último:

“A partir de la entrada en vigencia de este decreto, en los emprendimientos urbanísticos denominados clubes de campo y barrios cerrados, cuya subdivisión se gestione con arreglo a lo dispuesto por la ley 13.512 de Propiedad Horizontal, serán calificadas como necesariamente comunes las partes del terreno destinadas a vías de comunicación y las instalaciones de uso común”.

OBLIGACIÓN DE CONTRIBUCIÓN EN LOS GASTOS COMUNES

Como dijéramos, estos emprendimientos han tenido entre sus obstáculos prácticos la determinación y el cobro de los gastos comunes necesarios para su subsistencia como sistema. En ese marco, también se han generado diferencias según el régimen aplicado a los mismos, sea el de la propiedad horizontal u otro diferente.

Ya expresamos que el mejor sistema para estos emprendimientos es el marco de la Ley de Propiedad Horizontal (que entendemos debe ser readecuada para ello), y como los mismos requieren de servicios, es necesario lograr la vinculación de los sectores privados con los comunes para asegurar el mantenimiento de todo el sistema mediante el pago de los gastos comunes por parte de los copropietarios y/o asociados, según la forma jurídica adoptada.

Si el régimen de la propiedad horizontal es el aplicado los problemas respecto a los gastos comunes y su ejecutividad, la conflictividad disminuye.

En este orden de ideas, si bien no existen en nuestro Código Civil normas específicas para la liquidación y cobro de los gastos de conservación de la cosa común, estas sí existen en el régimen de la propiedad horizontal⁹.

(9) Gabás, Alberto A., *Régimen Jurídico de los barrios privados*, Ed. Hammurabi, 2008, p. 109.

Compartimos la idea de que la citada ley de propiedad horizontal crea un derecho real autónomo, que implica la existencia de un titular con derecho exclusivo sobre las partes privativas de aprovechamiento independiente e integrada a su vez con la comunidad sobre las partes comunes. En tanto existen partes comunes, los copropietarios tienen derechos pero también obligaciones y, entre ellas, la obligación del mantenimiento de dichas cosas o partes comunes.

Es por ello que la obligación que se impone a los copropietarios de soportar las erogaciones necesarias para solventar la utilización conservación y funcionamiento de la cosa común es de la esencia misma del sistema, en cuanto su subsistencia depende del estricto cumplimiento de aquellas, razón por la cual la norma de la 13.512 dispone con rigor quiénes son los obligados a su pago^{10 11}. Las expensas constituyen, entonces, "todas las erogaciones que deban efectuarse con motivo de la utilización y conservación de las partes comunes del edificio"¹².

La ley 13.512 en su artículo 5 establece que "cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento" mas, respecto de las partes comunes, su artículo 8 establece que los "propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio indispensables para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro", pudiendo agruparse en expensas de administración, de conservación y reparación, emergentes del pago de las primas del seguro del edificio y expensas por innovaciones o mejoras válidamente resueltas por los propietarios¹³, el artículo 9 inciso c establece que el reglamento debe regular "la forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos y expensas comunes" y el artículo 17 regula la contribución de los copropietarios en los gastos comunes.

Pero si estos emprendimientos no fueron enmarcados en el régimen de la propiedad horizontal, la situación respecto a los gastos de mantenimiento de las zonas comunes se complejiza. Es que la falta de regulación de estos emprendimientos incide en el cobro de los gastos comunes cuando los obligados al pago formulan cuestionamientos fundados en ella –como en el caso en comentario–. Si bien resulta cierto que:

"en estas urbanizaciones, los propietarios están obligados a respetar las pautas que se hayan previsto, ya que quien ha prestado su adhesión a un cuerpo de normas para dar vida y prever a la continuidad del sistema no puede, en principio, luego de someterse voluntariamente y sin reservas a un determinado régimen jurídico, apar-

(10) FARINA, Miryam A., "De la responsabilidad del adquirente en subasta respecto de las expensas devengadas con anterioridad a su adquisición", LL -2009- C del 10/06/09.

(11) CNCiv, sala K, El Sol SAIC Y F / Lemos, Ezequiel. LLBA 2003, 1249-D2003, 193.

(12) Cám. de Paz, sala IV 25-6-65 citado por KIPER Claudio M. ídem.

(13) RACCIATTI, Hernán, "Propiedad por pisos o por departamentos", Buenos Aires, Depalma, 1982, p. 325.

tarse de ese propósito frustrando las legítimas expectativas del grupo al que pertenece"¹⁴ 15.

Entendemos que si el copropietario adhirió a una obligación contractual por la cual tomaba a su cargo la contribución en los gastos de mantenimiento de la cosa común, en virtud de la aplicación de las normas contractuales, especialmente del artículo 1197: "Las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma", no puede negarse posteriormente a su cumplimiento.

Esto también ha sido sostenido reiteradamente por la jurisprudencia:

"Las cláusulas por las que los compradores se obligan al mantenimiento del sistema mediante el pago de tasas de servicios, son propias de los servicios urbanísticos modernos como clubes de campo, barrios cerrados, etcétera y de ninguna manera desnaturalizan la esencia del derecho de propiedad, por lo que no cabe sino concluir con que la aceptación de cierto régimen impuesto por la Reglamentación de la Asociación a transmitir el dominio bajo ese mismo régimen son válidas"¹⁶.

Si bien también es cierto que en ocasiones jurisprudencialmente se ha negado la legitimación para liquidar y exigir el pago de gastos comunes por las organizaciones que no se encuentran encuadradas en el régimen de la propiedad horizontal.

En realidad la obligación de pagar los gastos comunes es consecuencia de la aplicación de los principios generales de contribución en el condominio común, consagrados por los artículos 2685, 2687, del Código Civil, con algunas diferencias en el sistema de la propiedad horizontal como el agregado del artículo 8 de la ley 13.152, que no admite que el obligado pueda liberarse de la obligación por abandono del derecho de propiedad como sí lo permite el 2685 del Código¹⁷.

Otra diferencia entre ambos sistemas está dada por la regulación del artículo 2685 del Código Civil que dispone que todo condómino puede obligar a los copropietarios en proporción de sus partes a los gastos de conservación o reparación de la cosa común, y por el artículo 8 de la ley 13.152 que establece que cualquiera de los propietarios en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, con aviso previo

(14) CSJN Fallos 270: 26, 274:296, -citado por ABELLA, Adriana y MARIANI DE VIDAL, Marina, *Clubes de campo y barrios cerrados*, Buenos Aires, Herliasta, 2009, p. 179.

(15) En igual sentido: "la sociedad cobrará bajo la forma de cuota social los gastos de utilización o disfrute y aun conservatorios y de funcionamiento de ese sector como cualquier otra obligación personal a la que se obligaron los referidos asociados al incorporarse al club y adherir o al menos, aceptar las condiciones impuestas en los estatutos sociales, o todo otro tipo de reglamentación" GABÁS, A., op. cit., p. 113.

(16) Cciv y Com San Isidro, sala I, 2002/11/19. Camino Real Asociación Civil c. Bence Peres Jorge. LLBA 2003, p. 769.

(17) KIPER, Claudio M., *Propiedad horizontal*, Ed. Rubinzal-Culzoni, 2008, pp. 350-1.

puede realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados, con más las reparaciones indispensables y urgentes. Es decir, en el régimen del condominio el derecho existe sin condicionamientos, en el marco de la PH, este derecho se limita al supuesto de necesidad o urgencia.

CONSECUENCIAS DE LA FORMA CONTRACTUAL ELEGIDA POR LOS PROPIETARIOS

La fundamental diferencia de estar el club de campo estructurado bajo el régimen de la propiedad horizontal a no estarlo, es, fundamentalmente que el crédito por expensas en los inmuebles sometidos al régimen de la PH, es ejecutivo –en las localidades donde procesalmente se encuentre así regulado de este modo– por ejemplo el Código de Procedimientos de la Nación –artículo 524– y de la Provincia de Buenos Aires –artículo 522–¹⁸.

Estas diferencias han tenido relevante reflejo jurisprudencial:

“Toda vez que la sociedad ejecutante no se constituyó bajo el régimen de propiedad horizontal de la ley 13.512 resulta improcedente la acción ejecutiva tendiente al cobro de expensas que interpuso un club de campo organizado como una sociedad anónima con fundamente en un certificado de deuda expedido por un contador público. Es improcedente la acción ejecutiva tendiente al cobro de expensas que interpuso un club de campo organizado como una sociedad anónima con fundamente en un certificado de deuda expedido por un contador público, toda vez que la sociedad ejecutante no se constituyó bajo el régimen de propiedad horizontal de la ley 13.512”¹⁹.

Igualmente se ha afirmado:

“de ninguna manera podemos legitimar al club como sujeto activo en el eventual cobro de gastos de conservación de esos sectores en condominio, pues el crédito está en cabeza de cada uno de los copropietarios, el club no es acreedor de nada, y en el supuesto en que el club o asociación fuere titular dominial de las partes de uso común, menos aún podrá cobrar expensas en el sentido y con los alcances de un edificio en propiedad horizontal mediante título ejecutivo”²⁰.

(18) Si bien también han existido decisorios que le otorgaron este carácter pese a no estar constituidos bajo el régimen de la Propiedad Horizontal. Así: CNCom, sala A, 29/08/02, “Club del Carmen S c. Francone L.E. s/ejec”. Eldial.com, 8/10/02.

(19) CNCIV, sala B, 11/11/94, “Chacras del Molino SA c. Villalba, Gloria. DJ, 2005-1-275. En igual sentido: CNac. Com, sala B, 10/09/02 “Club El Carmen SA c. Ayala de Cobe, Beatriz”.

(20) GABÁS, Alberto A., op. cit., p. 113.

En un sentido contrario –permisivo– se estableció:

“Es improcedente la excepción de inhabilidad de título opuesta por el propietario de una parcela de un club de campo organizado como una sociedad anónima, ante la ejecución por expensas comunes, pues éste, al adherir al reglamento o estatuto de la urbanización, consintió el pacto de ejecutividad y la forma de documentar la deuda, así como la proporción en la que se encuentra obligado a contribuir con los servicios comunes, por lo que no puede ahora cuestionar la base de la contratación ni la validez del documento”²¹.

Y este problema también subsiste en las transmisiones posteriores en aquellos inmuebles que no estén constituidos bajo la propiedad horizontal, por ejemplo los que están constituidos bajo una forma asociativa o societaria: no habría transmisión de las obligaciones al nuevo comprador²².

El caso de autos

En el caso objeto de la *litis*, la demandada es una sociedad que no conforma un consorcio de propietarios ni ha sido constituida como club de campo, y la demandada fundó en ello la falta de legitimación invocada para liquidar y exigir el pago de expensas a los vecinos del barrio.

La finalidad perseguida por el actor fue determinar la falta de legitimación de la asociación para liquidar y exigir el pago de expensas a los vecinos del barrio, para lo cual pretendió que se declarara que no se ha conformado en el caso un consorcio de propietarios regulado por la ley 13.512, ni se ha constituido un club de campo de conformidad con las normas específicas de la provincia de Buenos Aires (decreto-ley 8912/77 y decreto 9404/86).

Entendemos que correctamente tanto el juez de primera instancia como la alzada, determinaron que si bien la asociación civil “Country Club Los Cerrillos de Pilar”, no es un consorcio (ley 13.512) ni se halla aún readecuada al régimen vigente en la provincia de Buenos Aires (ley 8912/77 y decreto 9404/86), constituye en los hechos un verdadero club de campo, por lo que se encuentra legitimada para liquidar y cobrar los gastos y demás erogaciones inherentes a las áreas de uso común, pese a no configurarse la relación que deben guardar el área común esparcimiento y el área de viviendas, como lo dispone el artículo 64, inciso d) del decreto 8912/77.

(21) CNac. Civ, Sala C, 29/5/08. “Chacras de la Alameda SA c/Auil, Héctor E.” LL 17/7/08.

(22) Gabás, Alberto A., op. cit., p. 108.

Desde ya que tampoco se trata de un caso regulado por la ley de propiedad horizontal. En su momento, para negarle legitimación a la asociación civil demandada, constituida como sociedad anónima, para liquidar y exigir el pago de expensas, el actor argumentó que el club social y deportivo es una persona jurídica distinta de los titulares de dominio de las fincas del vecindario, y que ésta no es propietaria de partes comunes en dicho vecindario, pues éstas fueron siempre del dominio público.

Con ello intentó establecer una diferencia entre viviendas ubicadas en un vecindario con titulares de dominio sin otro vínculo que el geográfico, en el que las calles pertenecen al dominio público del Estado, y el lote en el que se asienta el club social y deportivo cuyo titular es la asociación civil constituida como sociedad anónima. Es decir, este fundamento, implica reconocerle a esta entidad facultades para el cobro de la cuota social del club y negarle para exigir expensas destinadas a cubrir el mantenimiento y conservación de las partes o servicios comunes.

Pero en realidad, como bien lo ha afirmado el decisorio, el derecho a la liquidación y exigibilidad de las expensas o participación en los gastos no se limita a los supuestos de consorcios vinculados con la propiedad horizontal o de clubes de campo organizados definitivamente en cumplimiento de los decretos referidos. Entendemos –como lo ha establecido acertadamente el fallo analizado– que hay diferentes supuestos en los cuales “un emprendimiento con miras a un proyecto común constituido por varias personas justifica que los coparticipantes deban aportar por los gastos que aquél demande”, y desde ya, los devengados por el mantenimiento y conservación de las cosas y con el pago de servicios relacionados con ese interés común.

La actora fundamenta que este emprendimiento constituye un club de campo preexistente, por lo cual no resultan de aplicación los decretos –8912/77 y 9404/86– entre otros. Ahora bien, ¿cuándo un emprendimiento de esta naturaleza es preexistente? Cuando surgió antes de la vigencia de la normativa local analizada previamente –y que pueden haberse adecuado a la misma o no–.

En estos casos la mayor dificultad estriba en que los títulos de adquisición de parcelas no suelen contener disposiciones referentes a la obligación del adquirente de contribuir a los gastos comunes –siendo en muchos casos la existencia de la entidad– trate-se de cooperativa, sociedad o asociación posterior al nacimiento del emprendimiento.

Pero más allá de considerarlo o no preexistente –cosa que creemos se aplica al caso de autos– debemos concluir que ello no evita la aplicación de los decretos cuando específicamente se refieren a estos supuestos. Vale decir, el considerar a un determinado emprendimiento urbanístico privado preexistente o no no evita la obligación de los pro-

pietarios de parcelas individuales de participar en el mantenimiento de los sectores comunes²³.

Finalmente, dijimos en una parte de este trabajo que en los clubes de campo se conforman redes contractuales, que se trata de contratos conexos, ya que hay un interés asociativo que se cumple a través de un negocio que requiere varios contratos unidos en sistema; siendo la causa vinculante de sujetos que son parte de distintos contratos. Y esto se ve claramente en este emprendimiento "Country Club Los Cerrillos de Pilar SA", luego convertido en una asociación civil sin fines de lucro, cuyo estatuto social dispone que aquélla tiene como "objeto exclusivo la organización, fomento y dirección en todas sus fases de la actividad social, cultural, deportiva y de servicios auxiliares sociales de *countries clubs*, creando un grupo humano homogéneo con arreglo a ideales éticos, sociales y deportivos que reporte para sus integrantes una forma amable de vivir". Esto mismo, esta conexidad existente, es también la que fundamenta la obligación de los titulares de parcelas individuales de aportar para los gastos comunes.

LA TEORÍA DE LOS ACTOS PROPIOS

Otro eje del sucesorio fue la aplicación de la teoría de los actos propios. El *a quo* fundó –con acierto– esta interpretación en conductas anteriores del apelante (i.e. en juicios previos) y en sus dichos (cuando dice –en cartas– que hacía 20 años que pagaba). Es decir, si bien manifestaba disconformidad con los montos o rubros de los gastos comunes, no se negaba a su pago. Todo ello revela contradicción con su conducta anterior, que como con acierto sostiene el juez de primera instancia "resulta a todas luces inaceptable que un litigante procure fundamentar su pretensión sobre la base de hechos y argumentaciones que contravengan una conducta previa jurídicamente relevante".

No hay dudas que la conducta reiterada por el apelante durante años de pago de los gastos comunes se contradice abiertamente con la negativa en autos de reconocer legitimación a la demandada para cobrar expensas y a contribuir en los gastos comunes. Y es precisamente esta conducta opuesta, la que hace aplicable al caso la teoría de los propios actos.

(23) Así se ha dicho que resulta de la naturaleza de los complejos urbanísticos la necesidad de que los propietarios de los lotes contribuyan al mantenimiento y conservación, que corresponde a los gastos comunes, mantenimiento de las vías de acceso, y espacios de circulación interna, seguridad, parquización, iluminación, limpieza y demás servicios centrales. MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana, "Clubes de campo y barrios privados. Expensas comunes", LL, T. 2006-F, p. 1211.

COLOFÓN

Coincidimos con el encuadre jurídico dado tanto por el juez de primera instancia como por la alzada al caso en comentario tanto al considerarlo una urbanización preexistente, como al sostener la obligación de contribución en los gastos comunes de todo propietario que utiliza sectores comunes, así como también en la aplicación de la doctrina de los propios actos.

No obstante ello, consideramos que en el caso de autos la teoría de los actos propios deja de constituir el principal fundamento ya que para ello deviene suficiente per se la obligación general de todo propietario que utilice sectores comunes de contribuir a su mantenimiento –unido todo a una interpretación negocial basada en la conexidad existente en todos estos emprendimientos–, como bien recalca el decisorio:

“no puede ser amparado por el derecho quien no contribuye con los gastos comunes pero no sólo recibe las prestaciones relativas a su parcela privativa sino que, además, disfruta de los servicios comunitarios de titularidad de la asociación civil de la cual el actor es socio fundador, la cual fue constituida teniendo en mira las condiciones de vida que él eligió”.

Como puede apreciar el lector los temas –ya que han sido varios– objeto del decisorio han sido de gravitación en la realidad contractual actual, y los fundamentos de la sentencia de una riqueza jurídica a destacar.