

General Roca, 12 de mayo de 2025

AUTOS Y VISTOS: Para resolver en estos autos caratulados: "**PATAGONIAN VALLEY SRL y MARTINEZ POVEDANO FABIAN C/ CONSORCIO PROPIETARIOS DON EMILIO S/ ORDINARIO (ACCIÓN DE IMPUGNACIÓN ASAMBLEARIA)**" (Expte.Nro. **RO-03907-C-2024**); y,

DE LOS QUE RESULTA:

I.- Con fecha 03 de febrero de 2025 se presentó el **CONSORCIO PARCELARIO BARRIO DON EMILIO**, por intermedio de su Presidente, con patrocinio letrado, interponiendo recurso de reconsideración y apelación en subsidio contra la sentencia interlocutoria fechada el 23/12/2024, solicitando la revocación de la medida de no innovar allí dispuesta. Subsidiariamente apela.

En tal sentido comienzan por el párrafo de la resolución que dice : “...Conforme la constancias presentadas, relacionadas con el desarrollo de la asamblea realizada el 08/11/2024, la cantidad de consorcistas asciende al número de 222 de los cuales se hallaban presentes 71 y ausentes 151.- Del desarrollo de cómo habría sido llevada adelante la Asamblea, se advierte "prima facie" que no se cumplimentó lo dispuesto por el estatuto ya que no se habría cumplido con el quórum necesario para sesionar, esto es, mayoría absoluta de votos, por cuanto si los consorcistas son 222, la mayoría absoluta equivale a 112 (50%+1) y sólo estuvieron presentes 71 consorcistas (cláusula 14 estatuto Asociación) ...”

Acotando, que importa el primer fundamento revocable, ya que adjuntan acta de lo sucedido en fecha del **08/11/2024** que evidencia el segundo llamado conforme autoriza el Estatuto.

Siguen su argumentación apuntando al párrafo de la resolución que reza:: “ ... De otro lado, se advierte que se habría tomado para refrendar lo decidido lo dispuesto por el art. 2060 del CCyC, notificando a los consorcistas ausentes las decisiones adoptadas y, para el caso, que no se opongán se lo computa como un voto positivo, modalidad que no se encuentra prevista en el estatuto por el cual se rige la Asociación Civil de Barrio Don Emilio, conforme el articulado transcripto, al que deben sujetarse los actos de la Asamblea. En tal contexto y sin que ello implique adelantar opinión sobre la cuestión principal y al sólo efecto preventivo, en este acotado marco, considero

prudente hacer lugar a la medida cautelar solicitada...”

Sostiene que dicho párrafo los lleva a concluir que no se ha considerado el procedimiento dispuesto en el Art. 2060 CCC, como de orden público y que, lo dispuesto en el reglamento, es lo que debe ponderarse

Afirmando que el reglamento y/o estatuto, cuando es obsoleto, no puede convivir con el orden público aplicable si preexistiendo a éste colisionara por su aplicación. Que las nuevas normas emanan de la naturaleza del conjunto inmobiliario, impuesta por el Art. 2075 y cctes.

Que la coexistencia de derechos reales y personales dejó de existir y por imperio del orden público se constituyó el derecho real de conjunto inmobiliario; con sus reglas propias, algunas disponibles, otras no; con un nuevo régimen que si bien real, con efectos personales, inherentes a la estructura del derecho real especial de propiedad horizontal creado.

Menciona, asimismo, el párrafo de la resolución que dice: “... Respecto del peligro en la demora encuentro que el mismo se encuentra en el caso configurado por el perjuicio que lo decidido puede ocasionar al conjunto de los consorcistas ya que se trata de decisiones relacionadas con cambios del estatuto (así, el cambio de personería; negación del voto a consorcistas morosos, cambio recaudos para ejecuciones) que para su adopción requieren seguir el procedimiento fijado por el estatuto para que una Asamblea se desarrolle válidamente...” afirmando, que se tuvo por acreditado un perjuicio derivado de la adecuación obligatoria mandada por la normativa en agosto de 2015. Que encontrándonos en 2025, no ha existido una asamblea válida formalmente hablando desde esa fecha, conforme surge de la documental que aportan y el resumen que realizaron en el punto “Decisiones Asamblearias”.

Señalan que rara vez se estableció la participación de la mayoría absoluta del primer párrafo del Art. 2060 (doble exigencia), siquiera para el funcionamiento del quórum reglamentario, cuando usando su solución de segundo llamado, y votando los presentes por mayoría absoluta de los presentes no se siguió la regla de orden público del Art. 2060.

Que la doctrina es casi unánime al decir sobre su carácter de orden público. Mucho más respecto a la jerarquía superior a la ley local, en tanto no haya sido expresamente autorizada (Vgr. Art. 2075, 1er. Párr. CCC).

Aseveran que cuando la decisión atacada decide que el cambio de personería, la negación del voto a consorcistas morosos y el cambio de recaudos para ejecuciones, son

modificatorias del reglamento, no tuvo en cuenta que dicho reglamento se encuentra de forma irregular y que se ha realizado el procedimiento habilitado del Art. 2060, y ejercitado el derecho a proponer.-

Sostiene que cuando la norma dice que: “... se deben adecuar...”, y no pone un plazo, está exhortando a la judicatura que ante el pedido de una persona con derecho y/o interés legítimo sea atendido y adecuado en el caso específico.

Que la norma es expresa al hablar de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, e incluso los define a la perfección como en el caso presente: coexistencia de derechos reales y derechos personales.

Que el problema, según sostiene, es que ante el vacío lacunario, la legislación local procedió a establecer a todos los conjuntos el requisito de optar el régimen social y que se cumpla el régimen real.

Dicha normativa, a su entender es inconstitucional, de pleno derecho, y no pudo haber establecido y/o hecho adquirir derecho alguno.

Que si lo hizo, lo hizo respecto del derecho real del hoy devenido conjunto inmobiliario.

Continúa diciendo que haber cumplimentado con la parcialmente derogada LEY 3086 rionegrina, no exime al conjunto de adecuarse, toda vez que es a ley nacional la que sólo puede legislar.

Que la ley local nunca tuvo potestad de decisión respecto la personería y/o el régimen del conjunto inmobiliario, que son materias de fondo reservadas al Congreso de la Nación (Art. 75, inc 12, 22, 24).

Que el tenor de la norma del Art. 2075, no es potestativo, y las convenciones de los hombres que nacidas a la luz de inexistencia legal, cuando existente, no pueden, en tanto colisionan con el orden indisponible, seguir reglando sobre la misma materia; pero sí podrán regular sobre otras, o dentro de los límites que la nueva norma.

Sostiene que en atención a que el contrato marco es permanente, su existencia es clara, y es derecho adquirido, el derecho al conjunto inmobiliario; pero el ejercicio del derecho derivado y sus efectos venideros, en tanto no ingresados dentro del patrimonio y por ello no perfeccionados, no pueden oponerse a las reglas imperantes (Config. 1 Art. 7 C.C.C.).

Indica que la ley se impone por sobre los derechos personales regulados a otras figuras que son distintas del derecho real de conjunto inmobiliario y que hoy no se encuentran vigentes.

Que no siendo un derecho de propiedad horizontal como el primigeniamente pactado, ni una sociedad de tipo comercial y/o civil. Es una persona jurídica propia, con reglas propias de actuación y de funcionamiento por y para el conjunto. Que por ello la especialidad de la propiedad horizontal, por la expresión del derecho real pluri detentado, y por las condiciones de edificación y/o urbanización

Prosiguen, luego, con la crítica a la medida cautelar y en relación a la negación del voto al consorcista moroso, sostienen que aparece como una sanción del reglamento interno autorizada por el estatuto en cuanto a la privación de derechos reconocidos.

Que la sanción de la morosidad ya se encontraba autorizada, surgiendo de las normas y decisiones administrativas que adjuntan.

En cuanto a la modificación respecto del tercer punto concerniente al cambio en los recaudos exigidos para la ejecución de morosidad, indican que son verdaderos cambios en el reglamento, cláusulas que hoy se encuentran vigentes y resguardadas a la autodeterminación del reglamento por el nuevo régimen vigente.

Que sin perjuicio de ello, y teniendo que se necesita dicha mayoría agravada, todo el sistema del conjunto, incluyendo la propiedad horizontal en general, encuentra subsanación y viabilidad de integración, mediante el procedimiento del segundo párrafo del Art. 2060, cuya existencia no puede justificarse de otra manera que no sea por su indisponibilidad.

Que ello se ve cumplimentado conforme la documentación que acompañan y el voto de los ausentes.

Refiere, de otro lado que, siendo que el Reglamento se escribió con anterioridad, coexistiendo, los derechos reales y personales, descritos expresamente en el Art. 2075, su vigencia estará regida por la adecuación formal que se haga por imperio de la norma.

Que en los hechos rigiendo el orden público, la primacía del reglamento a regir deviene impracticable por ilicitud y en algunos casos antijuridicidad de su texto contra las del orden jurídico obligatorio.

Que por ello no existe ningún peligro en la demora de que se realicen cambios en los recaudos exigidos a la ejecución, toda vez que la expensa, también es de orden público.

Y, que entonces, no existe peligro para el conjunto de consorcistas la facilidad en la ejecución de expensas y el ahorro de honorarios profesionales para la recuperación del crédito del conjunto. Que en el peor de los casos es un inconveniente y/o perjuicio a

quien no pueda acreditar su pago.

Que definida la expensa como lo reglado en la norma, su cuantía deviene del valor del correcto funcionamiento. Siendo la rendición de cuentas el medio de observación sobre la procedencia o no de la administración y la elaboración de la expensa.

Señalan que el derecho a la propiedad privada tiene sus limitaciones, que están dadas por la regulación del derecho a que se tiene acceso; en el caso, el derecho real de conjunto inmobiliario.

Que dicho derecho real tiene un costo que importa una deuda de valor y/o obligación de valor propter rem.

Sostiene que la norma establece el negocio jurídico causa del derecho real, indicando que es un derecho real en el que se desenvuelven derechos personales específicos, pero que no integran el patrimonio de cada actor, sino en el marco de la existencia regulada del derecho real que detentan.

Que la causa fuente que permite el ingreso al negocio, será la onerosidad o gratuidad del derecho al conjunto inmobiliario. Al integrarse el régimen público y privado a los títulos, conforman un único negocio jurídico real, generando un derecho de propiedad horizontal especial que tiene reglas precisas en función del conjunto.

Que la mayor o menor onerosidad de la expensa será derivación de los gastos necesarios para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario en la proporción que, a tal efecto, establece el reglamento de propiedad horizontal. (Config. Art. 2081 C.C.C.).

Por todo ello entiende que en cuanto a la verosimilitud del derecho y el peligro en la demora, no se encuentran saldados los puntos de su sostenimiento.

Expresa que para considerar la revocación de la medida debe ponderarse la prueba que acompaña, al efecto de comprender que tanto en cuanto al derecho, a los hechos y los perjuicios que podrían generarse, no se encuentra justificada la medida.

Luego indica que, sin perjuicio de sostener y posponer su decisión hacia el final, respecto del derecho aplicable y de los procedimientos seguidos, propone que se ajuste la medida ordenada y se limite al punto referido al cambio de la reglamentación en cuanto a los recaudos para la ejecución de deuda. Ello de seguirse las mayorías que el reglamento exige: mayoría absoluta de los presentes en segundo llamado a convocatoria y de dos tercios para el caso de modificación de reglamento.

En relación a las expensas sostiene que, bajo ningún punto de vista, puede

decirse que para la exigencia de la expensa, sea necesario modificar el reglamento y la expresión de todos y cada uno de los propietarios (Vgr. Art. 2061). Menos para la regulación de cómo se liquidan, toda vez tiene un costo valor que lo da también el ingreso al negocio jurídico.

Afirma que no implica la supresión de un derecho la certificación por distintas personas; sino un costo extra, que a los fines del derecho de certificación importa un verdadero perjuicio al conjunto para el funcionamiento adecuado y correcto; por entorpecer la agenda de profesionales externos duplicando los tiempos de preparación de la vía, y por crear un costo elevado en honorarios que no tiene justificación, y que desalienta el impulso de la recuperación de deuda para mantener al conjunto.

Añade que si la deuda es ilegítima, se encuentra expedita la vía para el reclamo de reparación integral.

Solicita por ello la revocación de la medida ordenada o subsidiariamente el cambio de su extensión, limitando solo al punto 4 de la orden del día de la decisión asamblearia del 08/11/2024 la amplitud de la misma.

Continúa diciendo que resulta necesario tener en cuenta que estamos ante una propiedad horizontal con propietarios diversos, cuya personería en la actualidad es dudosa y que persiste como simple asociación sin readecuación pese a la manda de la ley.

Que dentro de ese esquema mancomunado, los socios, así predispuestos por reglamentos y constituciones cuya ultractividad genera desconcierto y duda -donde no se encuentra unificado ni bien tratado el compendio de reglas- son compelidos a cumplir una serie de cargas en post de la comunidad, que nacen desde su constitución e integran voluntades relativamente permanentes de los comunes a lo largo de su existencia.

Que así se hacen de la necesidad de administrarse y ser efectivos en razón de la misma existencia de la persona que jurídica o intelectualmente conforman y ello en función de la sustentabilidad del ente conforme a sus fines específicos.

Que en dicho contexto deben decidir una cantidad de lotes y titulares sobre el destino de la comunidad, titulares que pueden mutar, y que no están bien informados sobre la actualidad jurídica y reglamentaria dentro de una figura siquiera transitoriamente regulada como lo es la falta de adecuación de la personería en los términos del Art. 2075 C.C.C. (Config. Art. 148 inc. h ibidem).

En relación a lo que aquí nos trae, refiere que la asociación civil cuyo nombre es asociación no ha conformado el trámite pertinente para lograr personería en dicho

sentido, trámite que no realizado, caduco desde la aplicación del Código Civil y Comercial en agosto de 2015.

Aseveran que no es posible que el Consorcio de Propietarios coexista como Asociación Civil toda vez que es un derecho de Propiedad Horizontal especial con personería propia según indica la norma de fondo, que determina cuestiones esenciales y especiales de la figura.

Que la nueva integración de la confluencia de derechos personales y reales en la figura del derecho de propiedad horizontal encuentra fundamento en la confluencia de exteriorizaciones de esa propiedad del derecho real, llegando a sumergirse en el terreno de las personas a través de la regulación del uso y goce de bienes y/o servicios y el uso de derecho a voto.

Que en el caso, este derecho de propiedad horizontal especial ha integrado un derecho definido, donde el margen de autodeterminación estará limitado por las reglas de orden público, indisponibles y el sistema de saneamiento, en pos de un correcto funcionamiento del conjunto.

Según refiere durante la gran mayoría de la vida y/o decisiones importantes del ente, la demandante instauró distintas decisiones, adoptadas por mayoría de titulares y en varios casos por mayoría absoluta conforme expresa el reglamento de 2014, vigente, que regula el funcionamiento de la asamblea y las mayorías requeridas, lo mismo que los quórum: “Sus resoluciones serán aprobadas por mayoría absoluta de votos presentes, ya sea en primera como en segunda convocatoria. El quórum para sesionar en primera convocatoria será por mayoría absoluta de sus socios y en segunda convocatoria cualquiera sea el número de tales socios...”

Que con la venta de lotes la actora fue desprendiendo y/o desmembrando ese poder de dirección, pero habiendo dejado esclarecido que toda decisión se forma por la mayoría especial con el quórum suficiente conforme al verdadero reglamento vigente cuya copia adjunta.

Continúa diciendo que en un latifundio de propietarios existen servicios comunes que por inconductas, dificultad o imposibilidad no se practican y requieren una forma de ejecución asegurada en razón del orden mayor del bien común y el orden público interesado en la dinámica de la figura jurídica.

Que a ello debe sumarse necesariamente el cumplimiento del objeto de la existencia de la persona, dada por el reglamento o por las normas indisponibles y/o supletorias (sin perjuicio de la obligatoriedad de la redacción de un reglamento).

Que luego de decenas de años de evolución y previendo dichas circunstancias, la norma comprendió que era necesario dar dinamismo a las vinculaciones personales dentro de la existencia del dominio especial. Instaurando que las nulidades judiciales por la falta de mayorías y/o quórum para sesionar por la falta o desinterés de la participación de los ausentes, podría ser subsanada. Que podían tener saneamiento mediante la aplicación de un procedimiento que garantizará el debido proceso legal, la propiedad privada y el interés general por imperio del Art. 19 C.N., y cctes. -capítulo que tiene como centro el no dañar a otros por la acción u omisión.

Afirma que el legislador introdujo la modificación, contra la aplicación de los reglamentos. Que dicha norma aparece de orden público dadas las justificaciones de su existencia para materializar la viabilidad del funcionamiento del sistema, como consecuencia de acordar un régimen relativo de las nulidades determinadas por quorum y/o mayorías por ausencia, castigada como omisión deliberada o negligente.

Agrega que atento la autodeterminación de las personas y de los grupos, y en orden a la historia de incomparecencia, falta de participación de los socios e imposibilidad de tomar decisiones que permitan el normal desenvolvimiento esperado, el legislador hubo reconocido este derecho de la mayoría participante que no cumple con lo requerido por reglamento y/o como de mínimo por la mayoría absoluta de doble cómputo definida por la norma del art. 2060 y con ello corregir la deficiencia genérica en el funcionamiento del instituto.

Que utilizando la Asamblea la votación del orden del día, y su aprobación, por la mayoría que fuera, reconoce a dicha votación carácter para ser transmitida como propuesta a los socios restantes ausentes cuando las mayorías necesarias no se consigan, de forma expresa o tácita, como un derecho reconocido a los copropietarios que activamente interceden en función del consorcio.

Concluye que si los propietarios presentes ni ausentes, impugnan la asamblea en crisis y han convalidado con posterioridad lo resuelto, sea porque configuraron su silencio y/o faltaron a impugnar luego de su negativa, aplicar la nulidad -remedio extremo- luce improcedente si no existen razones de fondo que la sostengan.

Aseverando que incluso, las decisiones assemblearias, anteriores, que no habiendo obtenido las mayorías de orden público, pueden ser convalidadas mediante la participación adecuada del art. 2060 y/o la convalidación de hecho.

Señala que el reglamento se aplica principalmente, pero la norma tiene un procedimiento de orden público instaurado que entre otras cosas determina las mayorías

necesarias con doble exigencia.

Y, que, la Asamblea podrá sesionar al solo efecto de la propuesta a transmitirse. Por lo que, según sostiene, con quórum, por mayoría, se puede transmitir a los demás en aquellos casos que no se alcanzan las mayorías necesarias.

Entiende, en función de lo expresado, que la norma autoriza la mayoría para transmitir al resto las propuestas, sino su función se vería desnaturalizada.

Continúa diciendo que bajo ningún concepto acepta la hipótesis de que el procedimiento se aplica para los casos de falta de quórum. Porque el espíritu de la norma ha sido integrar la voluntad con el cómputo doble, en número de votos y superficie sobre el total.

Afirma que el principio de no aquiescencia ha cedido frente a la necesidad de obtener decisiones valorables en favor de la comunidad donde los artilugios y artimañas aritméticos, se vean morigerados con la real participación de todos los comunes en pos del desarrollo de la comunidad.

Explica que suponiendo que para aprobar la votación se exigiera la mayoría reglamentaria o legal, según sea el caso, y la Asamblea no consiga las mayorías, el procedimiento tiende a que la votación tenga un resultado práctico; que no sea decidido por la cantidad menor de lotes; por lo cual no siendo requisito la existencia de quórum dentro del reglamento a redactarse, luego sea dentro de la asamblea o sin quórum, la autorización vale lo mismo; porque la regla, que intenta que las decisiones se integren por mayorías reales, releva el requisito de la existencia o no de quórum, para sanear el acto y que de forma autónoma se subsanen imposibilidades técnicas en la función del instituto.

Que por ello instaura un doble orden de aprobación, cuestión esta que aparece también como regla indisponible ya que de otro modo ningún debate se realizaría si estando presentes una cantidad de personas que voten por unanimidad, no consiguen la mayoría requerida. Y, en todos los casos en que no exista mayoría la propuesta se viabilizara.

Sigue diciendo que en todos los casos, habrá que seguir el espíritu de la norma para comprender la aplicabilidad del Art. 2060 C.C.C. que tendrá lugar en cualesquiera circunstancias en que una asamblea no puede sesionar (sin quórum) y/o donde sesionando no se alcancen las mayorías necesarias, que el reglamento y/o la norma prescriben.

Asimismo, que la redacción de la regulación es clara al categorizar como

mayorías, y al hablar de mayorías de los presentes. Para que la asamblea pueda sesionar debatir y votar (“votantes presentes”) es necesario que exista quórum. De no existir quórum, los presentes jamás podrían votar en ningún sentido, *excepto* por fuera de la asamblea y por unanimidad.

Agrega que por ello al hablar de mayorías, la norma en configuración con los artículos precedentes, pareciera indicar la indiferencia de la existencia de quórum.

Que en todos los casos la votación de los ausentes es el procedimiento para adquirir las mayorías necesarias, y las mayorías no son el quórum, porque precisamente el quórum no se integra con mayorías, sino con cantidad de votantes, que coincide con una cantidad que se represente en proporción al total de votos y de unidades y que es hábil por la norma, primero, o por reglamento -caso de agravamientos legales-, para poder definir la decisión.

Acota que pareciera serle indiferente la existencia de quórum, toda vez que son las mayorías requeridas por ella las necesarias para mínimamente votar válidamente las decisiones.

Asevera que en todos los casos, todas las reglas concernientes a mayorías, participaciones y métodos de subsanación de nulidades son mínimos de orden público, siendo un sistema propuesto por el derecho real del conjunto inmobiliario, derivando a la autonomía de la libertad márgenes no tan amplios como el otorgado al derecho real de dominio.

Por otro lado, expresa que todo el cimiento de la impugnación es que la actora comprende que el procedimiento del art. 2060 no es aplicable. Al igual que el suscripto a la hora de decidir la medida cautelar, expresando que el mismo no se encuentra contemplado en el Reglamento, redactado con anterioridad a la vigencia del Código Civil y Comercial.

Dice que es extraño pensar que de los tres párrafos que tiene el artículo, dos sean de orden público, y que el que se ubica al medio de las proposiciones, no lo es.

Agrega que la actora no es ordenada en su forma de proponer los puntos, pero en suma define su impugnación en cada punto del orden del día votados e impugnados y reitera la inaplicabilidad de la norma.

Dice que la actora confunde acta con procedimiento y los plazos para impugnaciones, lo mismo que la integración normativa de la conjunción de las mayorías necesarias para ciertos aspectos que se definen sobre la totalidad de los propietarios, pero a las que le es exigible la doble valoración: votos y proporciones.

Asevera que el procedimiento fue claro en relación a la convalidación por el Art. 2060, subsanando todo vicio que pudiera existir.

Y, sobre la medida de no innovar acordada, dice que el adelanto jurisdiccional tiene algunos yerros producidos por hechos no conocidos y documentos no estudiados, que pondrán al suscripto en una posición ventajosa para comprender que, el derecho aplicable, no es el utilizado para fundar la medida precautoria y que en el peor de los casos los pasos se hicieron de forma correcta.

Continúa diciendo que la participación en el acto a la actora le impide decir que peca de indefensión respecto del conocimiento del contenido del acto y el sentido de su votación.

Que habiendo estado presente pudo verificar lo sucedido no habiendo sido limitado en su participación, no existiendo fallas en el procedimiento que invaliden el acto siendo constatado por el Escribano Público.

Que en ningún momento se vio comprometido su derecho a voto.

En cuanto a las que ha enunciado y no probado aun, no son invalidantes del acto.

Que las cargas para votar son demostrar la actualidad en el derecho de propiedad que se justifica con los títulos de propietarios. Ningún votante puede hacerlo con un boleto de compraventa. Teniendo en cuenta que el ente no tiene un registro actualizado de la titularidad, es menester que en cada asamblea se verifiquen los presupuestos de derecho a voto. Siendo esta una carga necesaria, así como quien presenta su Documento Nacional de Identidad, el cual también fue exigido al entrar.

Hace notar que no se impugna ni la convocatoria, ni la notificación de la convocatoria ni la notificación de las propuestas. Que ello se debe a que por asamblea se ha determinado que la comunicación vía e-mail tiene el carácter de ser fehaciente. Mucho menos la participación de aquellos que habiendo dado cumplimiento al efecto de la participación, acreditaron conforme regla, hábito, costumbre los requisitos para el ejercicio de sus derechos.

Que la actora ya ha convalidado esta forma de notificaciones y la aceptación en la remisión de cartas poder sin los recaudos reglamentarios y ha consentido asambleas cuyas actas adolecen de estos defectos.

Además, respecto de la parte actora, señala que la noche de la asamblea del 08 de noviembre de 2024, pudo haberse retirado y expuesto su disconformidad al efecto de la votación, pero no lo hizo. Emitió válidamente sus votos. Tampoco solicitó al escribano tomar nota, no ejecutó acto de oposición alguno que tuviera dicho resultado.

Sostiene que la realidad de los hechos fue que consintió la actividad de las votaciones. Y, que si hubiera tenido dudas reales sobre quienes votaban, pudo haber suspendido el acto hasta tanto hubiera aclarado dicha circunstancia y no haber continuado con la realización de la asamblea.

Dice que existe un caso de caducidad del derecho de impugnar la personería, y debe mínimamente reservarse en el acto de la asamblea. Que por otro lado una vez reservado podrá ser objeto de revisión. Lo que siempre podrá ser revisado es la inexistencia de votantes lícitos porque de las listas y planillas de asistencia surja falsificación. Que distinto es el caso de convalidación posterior y/o el presente caso donde las planillas muestran la asistencia.

Sobre la verosimilitud del derecho, señala que no se hubo modificado la personería, sino la adecuación pertinente conforme la normativa del Código Civil y Comercial, de orden público, cuya decisión es indisponible a los socios. Asegurando que de hecho la inscripción/readecuación podrá hacerse de pleno derecho desde la Administración, en tanto su obligatoriedad no deviene debatible.

Por otro lado, afirma que no expresó el perjuicio acarreado, cuestión trascendente toda vez que no puede requerirse la nulidad por la nulidad misma.

Resalta que el BARRIO PRIVADO DON EMILIO no tiene la característica de poder configurar una ASOCIACIÓN CIVIL, toda vez que no existen los caracteres de la norma: "...La asociación civil debe tener un objeto que no sea contrario al interés general o al bien común. El interés general se interpreta dentro del respeto a las diversas identidades, creencias y tradiciones, sean culturales, religiosas, artísticas, literarias, sociales, políticas o étnicas que no vulneren los valores constitucionales..." y, además, que el Art. 2075 de la misma norma aclara y especifica que un BARRIO PRIVADO es una persona específica que configura un derecho real especial de Propiedad Horizontal. Deviniendo indisponible no solo a los comunes, sino a los administradores. La mayoría debe integrarse en base al reglamento (mayoría absoluta), pero de entender indisponible la norma de la mayoría especial de 2/3, entonces activa el resorte del segundo párrafo del Art. 2060, siempre aplicando el primero.

Continúa diciendo que la vieja autorización de la ley de consorcio parcelario local, no se encuentra vigente en su totalidad, en principio porque no puede regular mayorías especiales distintas a las de fondo o que colisionan con ella y, en segundo término, no puede autorizar una figura jurídica de personería, porque es el código quien determina su propia existencia, solo le está permitido regular "aspectos relativos a las

zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios” conforme expresa el código aplicable.

Añade que la readecuación de los registros a los efectos de convalidar el trámite para la inscripción del consorcio parcelario y/o propiedad horizontal, deberán adecuarse para también dar constancia de la existencia misma del consorcio de propiedad horizontal. Que ello como cuestión administrativa es plenamente operativo. Y que la programación de la norma local que readecue no es óbice al cumplimiento y existencia de lo regulado en la norma jerárquicamente superior, que resulta operativa de pleno derecho y se antepone a la parcialmente obsoleta regulación.

Agrega que de una u otra forma, la norma aplicable al conjunto, que es el reglamento y las decisiones asamblearias, son reglas que ya han predispuerto la afectación parcelaria.

Que es la misma propiedad horizontal, la que da nacimiento a la persona jurídica del “CONSORCIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL” y las normas de ese consorcio se encuentran en las reglas impuestas por el Código Civil y Comercial. Que la personería de ese conjunto específico no es admisible que sea otra que la del inc. h) del Art. 148 del C.C.C.

Sobre el tema apertura cuenta bancaria, dice que en el año 2021 aproximadamente, dejaron de presentarse los balances de la Asociación. Que Afip dió de baja la CUIT. Que la cuenta del Banco Francés tenía como titulares al presidente y al administrador en aquella época, conforme surge de la documentación aportada.

Que la operación electrónica de la cuenta se bloquea y la única persona habilitada para destrabarla era el Presidente en aquella época, quien en la actualidad no vive en la localidad.

Al seguir la cuenta bloqueada se realizó una presentación de la designación de las nuevas autoridades y la designación de la Administradora. Respondiendo el Banco que existían irregularidades ante Afip por la falta de habilitación de la CUIT. Por ello durante 2 períodos los vecinos debieron ir personalmente por ante la administradora para poder pagar. La cuenta no podía ser operada, y la administración debía pagarles a los prestadores de servicio (seguridad, jardinería, etc). Todos los copropietarios asistieron a pagar en efectivo excepto los actores.

Que no se ha presentado los balances ante AFIP en fecha aproximada de 2021 hasta el presente, la CUIT se encuentra dada de baja, no lo cual por un giro inesperado el Banco Francés habilitó la cuenta recientemente.

Que pudo hacerse por la administración, toda vez que la existencia de una cuenta bancaria operativa es vital en el tráfico de las relaciones externas y comerciales de la entidad respecto a la trazabilidad del dinero y la transparencia de todas las interacciones contables.

Dice que la actora tampoco explica el perjuicio perceptible en este punto que le acarrea la apertura de una cuenta bancaria.-

Acota que sin perjuicio de ello el reglamento autoriza al Presidente del Consejo de Propietarios a disponer libremente (Punto 21 inc. e) (Reglamento Aprobado - Escritura 618 del 19 de junio de 2014, "Acta de Constatación". Notario Luis A. Dall`Armellina).

Sobre los votos morosos dice que la Actora se agravia por interpretar que se necesitan los 2/3 de los propietarios, cuando el reglamento ya decidió las mayorías. Fundamentando el suscripto la medida cautelar en la aplicación de primar al reglamento como base de regulación.

Recuerda que la modificación del reglamento no requiere de los 2/3 de la mayoría, sino que dicha norma viene del Art. 2057 en conjugación con la del primer párrafo del Art. 2060, las que necesariamente son de orden público.

Como se desprende de las normas reglamentarias del conjunto, es aplicable la sanción al moroso dadas ciertas condiciones y en la actualidad previo a la operatividad de la asamblea del 8.11.24.

Respecto de la eliminación de firma de un contador para certificar la deuda a reclamar, dice que las mayorías se encuentran integradas.

Acota que si la modificación del Reglamento requiere mayoría especial, y así, como en todos los demás puntos tratados, donde se requieran: las mayorías especiales se han integrado con el voto de los ausentes.

Ello si se entiende que la norma aplicable es la mayoría del Art. 2057, como comulga y coincide con la actora.

Luego señala que la actora no explica el perjuicio pese a ser un procedimiento menos costoso que lo beneficia en su interés común del correcto funcionamiento e integración de los derechos derivados en función de la cosa común. Siendo que este ha sido su postulado inicial, el bien común.

Que la existencia o no de morosidad que prive de voto debe ajustarse a lo definido por el reglamento o la decisión asamblearia que así lo determine, y proyectarse rápidamente a las facultades disciplinarias de la comisión directiva y/o administrador.

Que en todos los casos el deudor moroso podrá instar o bien las defensas contra la ejecución o bien la acción ordinaria contra la inexistencia de deuda, con indiferencia de la habilidad del título que se le ejecuta. De hecho, hasta podrá impugnar la asamblea que le restrinja el voto y que demuestre haber sido de forma ilegítima.

Sobre aumento de expensas indica que al tener su fundamento en la inaplicabilidad del Art. 2060, todo su argumento se cae, toda vez que del procedimiento se han logrado todas las mayorías necesarias.

Añade que suponiendo - lo cual la norma claramente no lo dice- que debiera aplicarse el Art. 2060 solo a los casos donde no se requiere el quórum- todo igual cae por tierra conforme a las mayorías necesarias según expresa el reglamento, ya que ellas habían sido conseguidas.

Acotando que no se puede exigir las mayorías con carácter de orden público y luego aprobar lo reglamentado. Por lo que de no entenderse obligatoria aplicación, luego el reglamento es el que define. Conforme el reglamento las mayorías habrían sido obtenidas.

El control de expensas esta sujeto a que los fondos se destinen al pago de las contrataciones y se realiza a través del estudio de la rendición de cuentas. Si la diferencia de precio y/o demás condiciones ruinosas entre el contratado por la administración del conjunto arroja un margen significativo dentro del promedio de los precios y/o condiciones que para esos servicios y/o bienes fijan la totalidad de los proveedores locales, en igual cantidad y calidad, podrá impugnar la cuenta, pedir la remoción y demandar los daños y perjuicios.-

Que a esos fines tendrá defensa y remedio, debiendo transitar la vía correcta, a los fines de beneficiar al conjunto, en pos de la continuidad de esos bienes y/o servicios, obligaciones de valor del conjunto que deben ser saldadas indiferentemente de la voluntad social, quien no puede regirse por reglas diversas.

De otro lado y en relación a las mayores, indica, que en todos los casos que no se logre la mayoría necesaria, se activará el segundo párrafo de la norma en comentario, incluso si por decisión de las mayorías presentes (dentro o fuera de la asamblea) deciden ello. Porque sin quórum la asamblea no puede votar, y el único acto extra asambleario es el reglado en el tercer párrafo del Art. 2059.-

Afirma que, por ello, habría contradicción si se requiriera unanimidad para la decisión de la propuesta, y habría contradicción si se requiriera falta de quórum para que dicha pretensión sea trasladada; ello en el entendimiento de que los presentes son

todos aquellos con derecho a voto, que habiéndose presentado a la convocatoria, con o sin quórum pueden decidir, dentro o fuera de la asamblea, y proponer por mayorías simples al resto de los propietarios a efectos de sanear y cumplimentar la norma de orden público del primer párrafo del Art. 2060.-

Que es la inexistencia de la mayoría requerida por la norma lo que faculta la propuesta.

Dice que se ha explicado, que el quórum o bien lo define el reglamento o bien lo define la propia norma como inexistente o con requisito de la presencia mínima para adoptar la decisión asamblearia de que se trate.

Que por ello el sistema colapsaría si el quórum o la falta de él fuera un requisito para la actividad de la norma. Que simplemente no comulga con los principios que pregona todo el sistema en su integridad y la misma existencia de la solución normativa (Vgr. Art. 2060 CCC).-

Que lo contrario sería afirmar que un reglamento puede definir que quórum exista y no prever solución de quórum. Con ello los votantes no podría jamás votar, porque la resulta de esa reunión será de tipo espontánea y generaría una decisión paraasamblearia, requiriendo la unanimidad.

Que por ello la decisión sobre la propuesta, que se expresa tácita y/o expresamente, es una decisión que puede ser tomada por mayoría absoluta, de mínimo en asamblea, e incluso fuera de ella.

Continúa diciendo que la norma exige para toda decisión cuanto de mínimo la mayoría absoluta de votos sobre todos los propietarios, lo mismo que la mayoría absoluta de la proporción de las unidades sobre el conjunto.

Que las mayorías agravadas, solo pueden tener la leyenda de dos tercios de todos los propietarios, o en su caso la unanimidad. Pero no la exigencia del proporcional de unidades, toda vez que ella ha sido reglada como de mínimo mayoría absoluta en el primer párrafo del Art. 2060.

Sobre las Boletas de Aguas, manifiesta que, a pesar que la reglamentación es clara en cuanto este tipo de gastos (proporción en razón de la cantidad de superficie indivisa), la actora parece querer introducir un acuerdo arribado en EXPTE RO-01234-C-2023, donde se establece que una asamblea puede determinar lo contrario.

Que el orden del día es claro respecto a que la alusión de las BOLETAS DE AGUA con la explicación sobre el punto debidamente comunicada a todos los propietarios, versa sobre afrontar dicho problema que es de conocimiento cotidiano.

Que no existen consumos excesivos ni averías en la red de agua .

Hace notar que la actora no lo ha introducido, sino solo se agravia por entender que el nombre del punto es insuficiente. Lo que no resulta verosímil dentro del contexto de copropietario y la comunicación cursada.

Que el acuerdo que invoca reza : “ ... El presente acuerdo sobre los montos a abonar mantendrá vigencia hasta que una Asamblea de Propietarios, en las formas y mecanismos dispuestos por la Ley y los estatutos vigentes, disponga modificaciones o cambio en lo referido al “canon de agua...”.

En cuanto al Peligro en la demora, dice que la actora lo justifica con la verosimilitud del derecho -lo cual, según sostiene, ha demostrado jurídicamente incorrecto.

Por otro lado, dice que se ha demostrado que se cumplen las mayorías requeridas por reglamento, pero también se ha argumentado respecto de la aplicación obligatoria del Art. 2060 la falta de exigencia de quórum y en el peor de los casos la falta de cumplimiento de las mayorías allí ordenadas.

Preguntándose cuál ha sido el perjuicio . Que la actora expresa los siguientes, que también se niegan: “ podría (sic) modificar sustancialmente la naturaleza del barrio; Generar Expensas; Generar deudas manifiestamente ilegítimas; Prohibir votar a vecino que no pagan expensas - que son incorrectamente liquidadas-” entre otras.

Sobre la naturaleza, niega la modificación sustancial de la Naturaleza. Preguntándose si se trata de la naturaleza jurídica de su existencia o de cuestiones edilicias.

Que no sabe en qué sentido lo plantea, porque jurídicamente se está actuando bajo la norma aplicable y dentro de los parámetros exigidos por el bloque de legalidad llamado a regir esta situación jurídica.

Que, si por lo contrario, se refiere a la norma indisponible de la readecuación de la personería contenida en el Art. 2075 CCC, no sabe bien en que cambia la naturaleza y que no se encuentre autorizado o constreñido por la norma.

Sostiene que de oficio la magistratura advertida de la irregularidad debe intervenir y mandar a readecuar.

Que no sabe en qué manera se impacta a la naturaleza del barrio, sino lo es en una mejora ya que el Barrio Don Emilio no puede ser una Asociación Civil, es un Consorcio de Propietarios, de hecho desde su constitución nació como Consorcio Parcelario con la obligación de tramitar ante los entes dicha inscripción (Reglamento

2014, vigente) y debe plegarse a la Regla Especial del Conjunto Inmobiliario.

Respecto de la generación de expensas, manifiestan que se generan a mes vencido conforme los gastos en plaza para cubrir las necesidades obligatorias por reglamento.

Niegan que se pague de forma anticipada o que se debe manejar un presupuesto.

Que todos los propietarios sabían perfectamente cuáles eran las exigencias socio-económicas para adquirir y permanecer en el Barrio Don Emilio. Que todos lo saben actualmente en tanto son utilidades que resultan de la constitución de lo mancomunado y el reglamento suscrito, siendo parte integrante de sus títulos.

Integrando la base de la condición de destino de cada parcela, previamente suscripto por todo propietario originario y de allí a los derivados.

Que por ello, según sostiene, mal podría decirse que se adoptaron dichas modificaciones por asambleas anteriores hasta la realizada antes del 08/11/2024, siendo la actora quien ha aportado las pruebas.

Indica que el Barrio debe dar respuestas a las cargas comunes de deberes exigibles y los costos para su sustentabilidad son los valores de plaza. Que mal se puede acotar a un presupuesto la realización de las tareas impostergables por reglamentación.

Que de hecho tampoco se podría decidir en ese sentido toda vez que sería la modificación del reglamento en tanto anular las cargas y derechos generados a cada particular; ello exige el orden del día y votación específica; lo cual no ha sucedido. Que puede leerse del Punto 10, inc. D “Demandar los servicios de la Asociación para el cumplimiento de sus fines” del Reglamento de Copropiedad.

Según refiere se aprueban los servicios a ejecutarse, ya que las modificaciones de los presupuestos son impracticables de ser sometidos a votación, toda vez que deben ejecutarse sin demoras y los costos, son los que se encuentran en plaza. Quien no esté de acuerdo puede discutirlo por el proceso pertinente para la rendición de cuenta y/o la denuncia pertinente.

Agrega que los Socios no pueden decidir que la integración de la expensa no sea el costo de los servicios u obras para mantener el buen estado de las condiciones de seguridad, comodidad y decoro, y otras.

Que la expensa determinada por variación de índices inflacionarios, no responde a la evolución de los precios sobre los costos específicos de los servicios u obras necesarios. Por lo que una decisión en ese sentido iría contra la propia naturaleza y

constitución de la persona y por otro lado contra los fines de su existencia.

Respecto de Deuda ilegítima menciona el reglamento expresa en su Punto 12: “...Incurrir en alguna falta no prevista en el artículo anterior, los asociados podrán ser suspendido en el goce de sus derechos por un término prudencial que no podrá exceder de seis meses o pasibles de una multa que no superará el monto de la cuota vigente al momento de la sanción...”, preguntándose si existe algún moroso sancionado.

Para señalar que existen remedios de acción y defensa en caso de que fuera ilegítimo; pero cada consorte debe cumplir por sí y/o consignar lo que cree es debido, Porque siempre se debe contribuir algo.

Sobre el quantum, manifieste que la doctrina de los actos propios impide a la actora a no deber cuanto mínimo lo que cree debe pagarse, no habiendo consignado ni cumplido de forma, siquiera en este expediente.

Dice que la expensa no puede ser sino lo más mínimo que valga el costo de servicios y bienes de calidad standard en plaza y a valor de mercado en esa plaza. No puede generar deuda ilegítima, ni mucho menos antijurídica.

Que en el peor de los casos deshabilita cualquier decisión asamblearia ilegítima que contrariando el orden público prive del funcionamiento del conjunto, toda vez que se requerirá la conformidad expresa de cada uno de todos los propietarios.

Que hay bienes y servicios imprescindibles para que cada unidad pueda tener la práctica del uso y goce contratado en el negocio jurídico subyacente.

Que cuando la actora remata al decir sobre seguridad jurídica y el derecho de propiedad, dice que no ve cuál es el perjuicio tan grave que podría generarle ni a la unidad ni al conjunto, porque sino se estaría ante el avasallamiento de derechos básicos del contrato marco, emanado no solo de la reglamentación sino también de la ley.

Que el Art. 2060 a la luz de su novedad, no es otra cosa que la conclusión del reconocimiento de la situación jurídica y la teoría de subsanación de nulidades relativas y por ello plausibles de convalidación, instaura las formalidades y desarrollo del saneamiento.

Que por otro lado, para el caso específico de marras, en la votación se integran las mayorías necesarias en el Reglamento, para lo cual, todo parece demasiado apresurado por parte de la actora, quien determina mayorías especiales en casos que no deben aplicarse, pero olvida la convalidación del procedimiento de los ausentes y el agravamiento de las mayorías en temas trascendentes quizás previamente decididos. Preguntándose, ¿Entonces cuál es la mayoría y qué exigencias deben aplicarse?.

Continúa diciendo que si la mayoría decidida de la propuesta, es una mayoría simple, en el peor de los casos, ¿será la reglamentaria?

Que si la norma ya ha predispuerto que para toda decisión de mínimo deben conformarse mayoría absoluta de votos y unidades, ¿la reglamentación que acepte la mayoría absoluta de los propietarios y/o de los presentes, cumple con la doble exigencia?

Concluye diciendo que la solución de la mayoría simple de los presentes es la necesaria para la adopción de la propuesta, porque si se exigiera la misma mayoría del primer párrafo de la norma 2060 ibidem, entonces nos encontraríamos con la contradicción de la solución de la regla: subsanar la imposibilidad de adoptar decisiones por falta de participación presencial.

Que autorizar al reglamento a deshabilitar el procedimiento que resuelve la regla de orden público, es incoherente en todos los sentidos.

Continúa su argumentación, diciendo, imaginemos que la misma norma de orden público se autolimita en su solución de justicia con la convención de los particulares.- Sería descabellado decir que se compromete el orden público y permitir disponer a las partes el orden distinto.

Que sosteniendo la posibilidad de convención, subsiste el reglamento en tanto regle decisiones agravadas a las mínimas, pero nunca inferiores. Si un Reglamento en cuanto a este punto ha sido redactado con reglas obsoletas, no hay derecho adquirido en cuanto los efectos que arrojen dichas cláusulas, toda vez que de su ejercicio se estará transgrediendo el nuevo orden. Luego, dichas cláusulas no tendrán eficacia respecto de reglas de orden público y de pleno derecho.

Que la readecuación de las mismas es la que la ley exige, y es la dificultosa tarea administrativa atento la falta de plazo para su adecuación formal. Por lo cual, es irregular todo conjunto inmobiliario que haya nacido como conjunción de derechos reales y personales, y que a la fecha no haya consolidado en el régimen obligatorio, con indiferencia de la aplicación del régimen de pleno derecho.

Que por ello se deshabilitarán en la parte pertinente sufriendo una readecuación de hecho sobre el régimen aplicable. Que las formalidades exigen acción y sanción por parte de las legislaturas y administraciones locales; lo cual no exime a la operatividad de la norma.

La norma llega a la conclusión del procedimiento para el caso de no encontrar mayorías especiales mínimas en el ordenamiento, indisponiendo a la reglamentación

capacidad de legislar contra mayorías especiales que ha expuesto necesarias para casos específicos.

Dice que sería una parcialización del sentido de la norma y de su conclusión lógica, dotándola de incoherencia el de hecho exigir para el caso de disminución de los servicios imprescindibles del barrio una mayoría reglamentaria y para el caso de la cuantía de la expensa por causa de insuficiencia, una decisión agravada.

Que la mayoría reglamentaria que prive de derechos adquiridos a cada unidad, en tanto no impliquen cuestiones de funcionamiento cotidiano, requieren la conformidad expresa de cada unidad.

Una disminución de ese derecho que importe la privación de obtener la satisfacción de la prestación contratada, da lugar a reclamo, cuando no siguiendo el orden del Art. 2061, se ha privado a quienes no manifestaran de forma expresa su conformidad, como sucede en el caso del Acta Asamblearia de fecha del 20/09/2019.

Para finalizar sostiene que el perjuicio en la demora no existe, toda vez que ninguna consecuencia de los puntos votados contraria el orden jurídico aplicable y mucho menos genera perjuicios valorables en dinero o bien en la naturaleza del Consorcio de Propietarios.

II.- Con fecha 11/03/2025 se presentó la parte demandada, solicitando se decrete la caducidad de la medida por incumplimiento de la contracautela exigida.

III.- Sustanciado el planteo con fecha 09 de abril de 2025 se presentó la parte actora rechazando el planteo de la parte demandada.

Comienza por el punto referido al segundo llamado para sesionar, en el cual se indicó que “prima facie” no se habría cumplido con la obligación de la norma, refiriendo que en la cláusula 17 se establece que cada socio tendrá un voto por cada una de las parcelas de las que resulte titular.

Que conforme las constancias presentadas, relacionadas con el desarrollo de la asamblea realizada el 08/11/2024, la cantidad de consorcistas asciende al número de 222 de los cuales se hallaban presentes 71 y ausentes 151.-“, y que debió estarse a un llamado de segunda convocatoria para simplemente Poder sesionar , sin perjuicio de que lo que se vote luego –lo que hicieron en contra a la normativa aplicable, sosteniendo que a eso apuntó siempre.

Continúa diciendo que cuando la demandada refiere haber cumplimentado con el supuesto segundo llamado en la misma asamblea, no cumple con los recaudos mínimos de la norma análoga para una convocatoria en segundo llamado.

Dice que en ese sentido el Código Civil y Comercial, establece que una asamblea en segunda convocatoria se realiza cuando la primera no pudo celebrarse por falta de quórum. Y que la asamblea en segunda convocatoria se debe celebrar dentro de los 30 días siguientes a la primera, según el Código Civil y Comercial, con publicación con un mínimo de 8 días de anticipación, ello en caso que el estatuto no autorice que ambas convocatorias se realicen simultáneamente, como es el caso (Conf. Art. 237 de la LGS 2do. Párrafo).

Que aun así, si la asamblea se convoca para el mismo día, debe ser con un intervalo de al menos una hora de la primera, cosa que tampoco ocurrió.

Por otro lado, refiere que el Código en el Capítulo que nos atañe no establece un quórum para sesionar, pero sí habla de ello el estatuto, requiriendo mayorías particulares para la toma de decisiones.

Que el Cód.Civ. y Com. en su art. 2060 establece mayorías necesarias pero para las cuestiones de funcionamiento cotidiano, como lo son la elección de autoridades, aprobación de balances, cuentas de recursos y gastos, etc.

Y, que en cambio, el art 2061 establece que cuando los temas excedan las meras cuestiones de funcionamiento cotidiano, las mayorías necesarias requieren conformidad expresa de sus titulares, tales como las decisiones que se votaron en la asamblea hoy impugnada.

Sostienen que hay peligro en avanzar sobre modificaciones que una vez ejecutadas, no tienen vuelta atrás.

Que limitar la medida cautelar solo al punto 4 como pretende la demandada no es solo un despropósito sino un gran peligro, ya que deja en libertad de acción para cambiar la figura legal, modificar estatuto y reglamento, etc.

Deberían concentrarse en poner orden en la parte administrativa, y no tratar de eludir obligaciones de presentar los balances adeudados, pagar las multas que correspondan, para de esa manera activar la CUIT (dada de baja desde su gestión), que de todos modos deberán hacerlo, mas allá de si logran o no la mayoría de 2/3 o unanimidad para modificar la personería jurídica.

Continúa diciendo que con el art. 2060 del CCYCN, cobra valor el tema del quórum, el cual dice: Mayoría absoluta. “ ... Las decisiones de la asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas de éstas con relación al conjunto...”.

Sobre dicha normativa, refiere que habla puramente de las decisiones que se toman en las asamblea y como deben computarse las mayorías, y en nada colisiona con el estatuto y/o reglamento del barrio, por lo que nada tiene que ver “el orden público” con lo indicado en el estatuto, ya que no existe contraposición de normas, sino que una complementa a la otra.

Dice que el suscripto haciendo conjunción de las normas legales y este artículo, dispuso: “En lo que aquí nos trae, debemos considerar lo dispuesto por el artículo 17 de dicho reglamento, conforme al cual toda modificación al reglamento como toda decisión de la Asociación de Propietarios deberá adoptarse por resolución de una mayoría no inferior a 2/3 de las acciones de la Asociación de Propietarios. También dispone que la Asociación podrá disponer mayorías agravadas para los aspectos no regulados en el Reglamento ...”

Agregando que sumado al sistema de mayorías del CCYCN (que en nada colisionan), se nota más que plasmada la violación a estas normas en la asamblea en pugna.

Menciona que la demandada infiere, que el suscripto asegura que el procedimiento dispuesto en el Art. 2060 CCC, no es de orden público y que lo dispuesto en el reglamento es lo que debe ponderarse. Acotando, al respecto, que nadie discute que prime o no el reglamento o el CCYC, ya que ambas normativas fueron igualmente violadas y desoídas por lo acaecido en la asamblea y que la demandada solo se apoya en mezclar el art. 2075 de conjuntos inmobiliarios con la votación llevada a cabo de una supuesta segunda convocatoria.

Refiere, además, que la demandada alude a lo “obsoleto” del estatuto o lo que se debe haber aplicada o lo que se debería aplicar, tratando de explicar sobre derechos reales y la naturaleza de “conjuntos inmobiliarios”, conversación - según sostiene- no tiene sentido alguno en este trámite y nada tiene que ver con la impugnación asamblearia.

Con respecto al “Peligro en la demora”, manifiesta que no hay mucho por agregar, ya que dicho punto se encuentra acabadamente fundado y argumentado por el presentante y para nada rebatido por la demandada.

Señala que es claro al indicar “el perjuicio que lo decidido puede ocasionar al conjunto de los consorcistas ya que se trata de decisiones relacionadas con cambios del estatuto”.

Sostiene, además, que es palmario y en prueba de ello son los cambios que se

encuentra realizado la administradora al aumentar las expensas en un 100%, desoyendo la medida cautelar generando perjuicios a los consorcistas.

Expresa que la demandada en lugar de argumentar su posición en contra de la medida, indica que no ha habido ninguna asamblea válida desde agosto de 2015, algo que - según sostiene - no resiste ningún análisis y que nada comprueba al caso de autos.

Sobre lo manifestado por la demandada en relación a las mayorías del art. 2060, aclara que esta asamblea en particular en prácticamente todos sus puntos a votar, pretende modificaciones del estatuto y/o reglamento.

De otro lado dice que la demandada ataca el reglamento vigente del Barrio Don Emilio y habla de la “irregularidad” del reglamento, lo que ni siquiera es discutido en autos. Sostiene que ha sido la norma que reguló al barrio durante todo el desarrollo del mismo y que hoy unos pocos, pretenden destruir.

Que la demandada une ese argumento, con el procedimiento del art. 2060, siendo algo que no comprende.

Dice que luego el demandado continúa con un punto que nada tiene que ver con la medida cautelar, al aseverar que “en cuanto al cambio de personería, la adecuación es obligatoria...”

Al respecto, sostiene que la adecuación o cambio de figura legal que ellos reclaman no es obligatoria. También sostiene que no es cierto que la adecuación, “resulta libre de gastos y de fácil ejecución”, que ello es desmentido por el informe del Escribano adjuntado en la demanda principal quien refiere como sería un procedimiento tal como la “adecuación” que pretende la demandada.

Afirman, que la ley dice que la adecuación debe ser a las “previsiones normativas”, que nada tiene que ver con un cambio de figura legal.

También sobre este aspecto se remite a prueba presentada por la demandada, informe de escribano y abogadas, para concluir que dicho profesional sostiene que modificar un estatuto es complejo y nada tiene que ver con los problemas que maneja la administradora y el barrio en líneas generales.

Luego expresa que el principal objetivo por el cual se quiere modificar el estatuto es el art. 22 que establece que las cuotas sociales (expensas) las fija la asamblea.

De otro lado refiere que tampoco entiende porque el no tener personería jurídica impide la ejecución de expensas. Que la errónea liquidación de expensas no corresponde a esta demanda que es impugnación de asamblea. Que si un contador

constata la deuda, verifica que los números surgen de una correcta liquidación respetando las normas del barrio no habría inconvenientes en avanzar en sus cobros vía judicial.

Para afirmar, luego, que para modificar el reglamento y prescindir del profesional, se requieren mayorías agravadas como lo establece el mismo reglamento y el Cód. Civ. y Com.

Por otro lado señala que la demandada pretende llevar la conversación a los conjuntos inmobiliarios regulados por el art. 2075 del CCYC (código que antes había dicho que no debía aplicarse, inentendible), cuando, aquí estamos hablando de una Asamblea llevada a cabo en los términos del art. 2058 sptes. y cctes, de un Consejo de Propietarios en los términos del art. 2064, y de un Administrador, en los términos del art. 2065 sptes. y cctes., que no guardan relación con los artículos que trae a colación la demandada, no solo contra la medida cautelar ordenada, sino en un todo relacionado a la impugnación de la Asamblea.

También señala que la parte demandada se sostiene sobre el art. 2075 de conjuntos inmobiliarios, sin tener en cuenta que ese mismo artículo dice expresamente “...Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro”, para sostener que su misma arma hace impotente todo su argumento, ya que han violentado todos los artículos que ha denunciado en relación a la propiedad horizontal.

En relación a la negación del voto al consorcista moroso, dicen que el reglamento habla de la privación de “derechos” -como lo llama la demandada-, solo en los casos en que dichos consorcistas tengan deudas ya judicializadas (art. 56 del reglamento interno del barrio), lo que ya se encuentra debidamente acreditado, por lo que dicha modificación, sin lugar a dudas implicaría una modificación del estatuto y reglamento vigentes.

De otro lado sobre lo manifestado por la demandada, cuando refiere que : “...podemos coincidir que son verdaderos cambios en el reglamento, cláusulas que hoy se encuentran vigentes y resguardadas a la autodeterminación del reglamento por el nuevo régimen vigente.- Sin perjuicio de ello, y teniendo que se necesita dicha mayoría agravada, todo el sistema del conjunto, incluyendo la propiedad horizontal en general, encuentra subsanación y viabilidad de integración, mediante el procedimiento del segundo párrafo del Art. 2060, cuya existencia no puede justificarse de otra manera que no sea por su indisponibilidad.”, dice que está totalmente de acuerdo con la salvedad

de que no han cumplimentado con las mayorías necesarias para adoptar las decisiones a las que arribaron.

Dice que el peligro en la demora resulta palmario, ya que todas y cada una de las decisiones tomadas perjudican directamente a los consorcistas.

En tal sentido toma lo que dice la demandada sobre las expensas y ejecución, sosteniendo que si fuera así de simple, la administradora, aumentaría las expensas al doble o al triple o quíntuple, generando deuda a todos los consorcistas. No presentaría una sola documentación respaldatoria y luego procedería a ejecutar por su sola voluntad (y la del Consejo) deudas kilométricas con lo que ello conlleva. Sostiene, que sobre el punto nada puede explicar la demandada.

Para concluir reiteró que si quieren aprobar esa decisión, necesitan modificar el Estatuto y Reglamento.

Destaca el peligro de que la administradora liquide expensas mediante “derivación de los gastos necesarios para el correcto mantenimiento y funcionamiento” y, que esa modificación del estatuto y reglamento del barrio, debe conllevar las mayorías agravadas requeridas por la norma, y no la simple decisión de la administradora como lo está haciendo (que pretende legalizar).

Manifiesta que las mayorías deben respetarse justamente para que no haya injusticias como las que pretende imponer la demandada.

Por otro lado resalta que la impugnación de la asamblea se fundamenta en que varios puntos del orden del día requieren la modificación de estatuto y/ o reglamento, y tanto las normas del barrio como la CCYC establecen mayorías especiales y conformidad expresa, recostándose lo indicado en el aplicable art. 2061 del mentado código, cuando se trata de temas “que exceden de meras cuestiones de funcionamiento cotidiano”

También señala que la demandada no habla absolutamente NADA relacionado al punto 10 sobre "boletas de agua. Explicación y actualización de impuestos", que derivó en cuestionar un acuerdo judicial firmado en marzo 2023, cuyo objetivo era la igualdad entre todos los propietarios, es decir que todos pagaran un canon. Votándose sobre un punto que no estaba dispuesto en la orden del día, modificando la misma en contra a las normativas legales.

Afirma que la medida cautelar impide fijar la expensas a su antojo, que es lo se trata de evitar, porque esto implica una modificación en el estatuto.

Y, según refiere, en lugar de respetar las normas quisieron en la asamblea

impugnada “legalizar”, lo que ilegalmente estaban haciendo desde que asumió el actual Consejo y cambiar el art . 22 de la norma que rige el barrio, conforme al cual las cuotas las fija la asamblea, y modificarlo por “los gastos del consorcio”, que la administradora discrecionalmente establece de forma irregular.

Agrega que de este modo el propietario dejaría de tener dominio sobre el monto de expensas que pagaría (en un barrio con 222 lotes recordemos), no habría más asambleas que establezcan aumentos de expensas como se hizo en el barrio desde que surgió.

Recordando que también se quiere prescindir de un contador para que realice los balances y certifique deudas. Que un contador requiere información para realizarlo y comprobantes que respalden los números que está firmando porque es responsabilidad de ellos.

Sobre la caducidad de la medida cautelar, manifiesta que habiendo teniendo como fecha la resolución que dispuso la cautelar el 23/12/2024, en la que se dispuso fijar audiencia de ratificación de caución, la que no se hizo con anterioridad a la feria, cautelarmente notificó a la demandada el día 27/12/2024,

Que en fecha del 11/02/2025 se ratificó la gestión y luego se solicitó se corra traslado de la demanda acompañando nueva prueba, con fecha 20/02/2025.

Que luego solicitó audiencia de ratificación de caución ante la falta de fijación con fecha del 06/03/2025, la que tuvo lugar el día 13/03/2025

Y CONSIDERANDO:

I.- Ingresando al tratamiento de las cuestiones traída en primer lugar corresponde que me expida sobre el planteo de caducidad de la medida cautelar ante el incumplimiento de la ratificación de la caución ofrecida, previo a la notificación de la medida.

Al respecto debo señalar que advertida la falta de ratificación con fecha 27 de febrero de 2.025 se intimó a los actores a cumplimentar la ratificación en el término de cinco días bajo apercibimiento de tener por desistida la medida ordenada.

Quedando notificado el 04/03/2025 en fecha 06/03/2025 se presentó solicitando la fijación de audiencia. Con fecha 11/03/2025 se fijó audiencia para el día 13/05/2025, oportunidad en la cual se ratificó la caución juratoria ofrecida.

Conforme la cronología desarrollada, se cumplimentó en tiempo y forma la ratificación de la caución juratoria, ya que efectuado el requerimiento, antes del vencimiento del plazo se presentó la parte actora requiriendo que se efectuara la

audiencia vía zoom. Fijada la audiencia comparecieron los requeridos cumplimentando uno de los recaudos necesarios para la procedencia de la medida cautelar dictada en autos.

II.- En cuanto a la revocatoria de la medida cautelar dispuesta en fecha 23/12/2024 corresponde señalar que, surge del proceso con el grado de provisionalidad propia de la etapa lo siguiente:

a) que en fecha 03/12/2013, mediante Escritura Pública N° 203 Patagonia Valley S.R.L. afectó al régimen de Consorcio Parcelario 216 parcelas que en ese momento eran de propiedad de la firma (capítulo Primero), quedando constituido el consorcio denominado Don Emilio; además estableció un Reglamento de Afectación que, conforme ley 3086, dispuso que una vez que se titularizara no menos del 70% de la totalidad de las parcelas, se procedería a la constitución de una Asociación Civil con forma de Sociedad Anónima o Civil responsable de las acciones para el funcionamiento del consorcio y administración del mismo;

b) que en fecha 19/06/2014, mediante Escritura N° 618 se constituyó la "Asociación Civil Don Emilio" a los fines indicados en el párrafo anterior, esto es realizar actividades sociales, prestar servicios propios de la urbanización, de mantenimiento, conservación y desarrollo del loteo, forestación, limpieza, mantenimiento de alumbrado y vigilancia del área, actividades propias de la administración del Consorcio de Propietarios;

c) que de la Escritura N° 203 del Reglamento del Consorcio, surge que *"...(1)...toda modificación del presente Reglamento, como también toda decisión de la Asociación de Propietarios, debe resolverse en el seno de dicha Asociación de Propietarios y adoptarse por resolución de una mayoría no menor de dos tercios de las acciones de la Asociación de Propietarios..."* y que *"...(2) Sin perjuicio del régimen de mayoría general dispuesto en el inciso (1) anterior, la Asociación de Propietarios podrá disponer mayorías agravadas para los restantes aspectos no regulados por el presente..."*;

d) por otra parte, el Estatuto de la Asociación Civil Don Emilio, establece respecto de las Asambleas Ordinarias, que *"...Sus resoluciones serán aprobadas por mayoría absoluta de votos presentes, ya sea en primera como en segunda convocatoria. El quórum para sesionar en primera convocatoria será por mayoría absoluta de sus socios y en segunda convocatoria cualquiera sea el número de tales socios..."* (Art. 14);

e) que la Sra. Laura Mariela Alcaayaga detenta la calidad de administradora del

Consortio de Propietarios y convocó a Asamblea Ordinaria que se realizó el día 08/11/2024, y que la misma fue cuestionada por los actores y motivó el dictado de la medida cautelar que se recurre.-

III.- Que asiste razón a la demandada cuando señala que la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación impactó sobre los Barrios Cerrados creados con anterioridad a dicho cuerpo normativo.-

Así el régimen legal actual crea el Derecho Real de Conjuntos Inmobiliarios que comprende los "*...barrios cerrados o privados...*" (art. 2073 CCyC) y los somete al régimen de Propiedad Horizontal sumado a las particularidades que señala en los arts. 2073 a 2086.-

El derecho real mencionado "*...se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal...*" (art. 2037).-

Asimismo, "*...El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador...*" (art. 2044).-

El régimen de asambleas se regula en los arts. 2058 a 2063, y la administración en los arts. 2065 a 2067, estableciéndose, entre otras cosas, que la misma puede estar a cargo de una persona humana o jurídica, propietaria o tercera.-

IV.- Aplicando la normativa al presente caso, tendríamos que señalar que el Consorcio Don Emilio (creado por Escritura N° 203 del 03/12/2013) reviste la calidad de persona jurídica y se rige por dicho Reglamento y por las disposiciones citadas (arts. 2037 a 2086 del CCyC).-

A partir de lo expuesto, y siempre con el grado de provisionalidad propio de la instancia procesal en la que se encuentra el proceso y de la medida cautelar impugnada, surge en mi consideración lo siguiente:

a) que el Reglamento sólo prevé la adopción de decisiones por mayoría de 2/3 de los propietarios o agravadas según el caso (art. 17) y que no regula la convocatoria a asamblea ni el quorum necesario para ello;

b) que en el caso, se habría utilizado el mecanismo de convocatoria propio de la "Asociación de Propietarios", (art. 14, de Esc. 618 del 19/06/2014) al referirse a primer y segundo llamado, pero que no está previsto en el Reglamento;

c) y que luego se recurrió al mecanismo previsto por el art. 2060 del CyC,

segundo párrafo, requiriendo la conformidad de los propietarios ausentes.-

Ahora bien, es en este punto donde no puedo expedirme de manera favorable al recurso por cuanto la conformidad que se menciona se habría requerido por correos electrónicos cuya ponderación probatoria requiere verificar la autenticidad del contenido, como así también los datos de emisor y receptor y la constitución de un domicilio electrónico a tales fines por parte de los propietarios, información con la que no cuento en este estadio procesal.-

V.- Es por ello que, habiéndose provisionalmente verificado que no se dio cumplimiento al régimen de mayorías previsto en el reglamento de propiedad horizontal, y no contando con elementos que me permitan tener por acreditadas las conformidades en los términos previstos por el art. 2060 del CCyC, segundo párrafo, es que se rechaza el recurso de revocatoria y se mantiene la medida cautelar decretada.-

VI.- Las costas de la incidencia, se imponen a la parte demandada atento el modo de resolver.-

Por lo expuesto,

RESUELVO:

I.- Rechazar el planteo de revocatoria de la medida cautelar de no innovar dispuesta en fecha 23/12/2024, traído por la parte demandada CONSORCIO PROPIETARIOS DON EMILIO, con costas (art. 62 CPCyC) .-

II.- Diferir la regulación de honorarios para el momento del dictado de la Sentencia.

III.- Conceder el recurso de apelación interpuesto en forma subsidiaria, en relación y con efecto suspensivo, teniéndolo por fundado, sustanciado y respondido con las presentaciones realizadas por las partes (art. 226 CPCyC).

IV.- Regístrese y notifíquese.

José María Iturburu.-

Juez.-