

San Carlos de Bariloche, 11 de septiembre de 2026.

VISTOS: Los autos "**FERNANDEZ FERRARI, ALEJANDRA BEATRIZ Y OTROS C/ CONSORCIO DE COPROPIETARIOS ARRAYANES DE ARELAUQUEN GOLF & COUNTRY CLUB S/ AMPARO**", BA-02934-C-2026.

Y CONSIDERANDO:

A. Antecedentes:

A.1°) Juan Pablo Brie y Alejandra Beatriz Fernandez Ferrari -por apoderado-; Fernando Zubiri y María Ximena Saizar por si y por su hija menor J.Z. y Greco Picasso Construcciones SRL, en caracter de propietarios de las Unidades Funcionales 13; 16 y 14-15, respectivamente, iniciaron acción de amparo contra el Consorcio de Copropietarios Arrayanes de Arelauquen Golf & Country Club, a los efectos de que se declare la ilegalidad y arbitrariedad manifiesta de la negativa del consorcio demandado a prestar conformidad a Camuzzi Gas del Sur SA para permitir la conexión del servicio y, en consecuencia, se supla judicialmente la conformidad autorizando la interrupción temporaria del suministro de gas natural a los departamentos 1 a 6 del Módulo 1 del Consorcio.

Asimismo, requirieron por esta vía que se ordene al consorcio que se abstenga de todo acto de obstrucción y permita el libre acceso del instalador matriculado y de los operarios a las instalaciones y sectores comunes involucrados. Conjuntamente con la acción principal, peticionaron que se ordene medida cautelar innovativa a tales efectos.

A.2°) Señalaron que son titulares registrales de los inmuebles por haberlos adquirido por Escritura Pública, y que Greco Picasso Construcciones SRL además de ser la titular registral es cesionaria del derecho de sobreelevar, y del poder especial irrevocable previsto en el art. 28 inc m del Reglamento de Propiedad Horizontal (Cesión: Escritura Pública 207) que lo faculta a solicitar la provisión de servicios públicos. Agregaron que las propiedades están terminadas, con sus instalaciones internas de gas ejecutadas listas para la conexión definitiva de gas natural y que cuentan con final de obra.

Sin embargo, no puede ejecutarse por cuanto con fecha 07-01-2026 la Administración del Consorcio remitió a Camuzzi una nota en la que comunicó que no autorizaba y se negaba a cualquier cambio o modificación en la red de gas, lo cual fue luego ratificado en la asamblea ordinaria y extraordinaria del Consorcio, dando lineamientos directos a la Administración para negar todo tipo de modificación dentro del predio y no reconocer ningún servicio. Y agregaron que la negativa no se funda en una razón técnica ni de seguridad, sino a una cuestión arbitraria y caprichosa.

Que existe urgencia y riesgo actual e inminente, por cuanto la conducta de la demandada, puramente obstructiva, lesiona en forma actual inminente, con arbitrariedad e ilegalidad manifiesta sus derechos constitucionales a la vivienda digna, a la salud, a la protección integral de la familia; a acceder a condiciones de trato equitativo y digno a los servicios públicos e interés superior de la niña. Mientras que lo que peticionan, a su entender, importa una afectación mínima y transitoria; pues resulta un corte programado del suministro de gas por el plazo estrictamente necesario para la intervención del barral por instalador matriculado, bajo protocolos de Camuzzi; ofreciendo por ese período proveer gas envasado sin cargo a las unidades afectadas durante la interrupción y afrontar los costos.

A.3°) Con relación a la vía elegida, resaltaron que la acción es idónea por cuanto concurren todos los recaudos de procedencia y, puntualmente, ya que cualquier proceso ordinario, por su duración, tornaría ilusorios los derecho en juego; se consolidaría el daño durante todo el invierno siendo que además, la cuestión no requiere amplitud de debate y pruebas por ser esencialmente documental y de puro derecho. Que la negativa constituye un ejercicio abusivo del derecho (art. 9, 10, 11 y 2061 del CCyCN). Y que de la regulación normativa -a su juicio aplicable- (función preventiva del daño y régimen de propiedad horizontal y cosas comunes); surge que las cañerías de conducción de gas son cosas comunes afectadas al servicio de todas las unidades funcionales.

Finalmente, destacaron la trascendencia que tiene el gas en la región y en la vida, mas aún cuando una de las amparistas es una menor que ya se encuentra escolarizada en la ciudad.

B. Análisis y solución del caso:

B.1°) Preliminarmente, cabe recordar que el amparo es una acción constitucional expedita y rápida para tutelar en forma efectiva derechos y garantías de evidente raigambre constitucional, violentados con arbitrariedad e ilegalidad manifiesta por parte de particulares o autoridades públicas que en forma actual o inminente lesionen, restrinjan, alteren o amenacen en forma manifiesta derechos y garantías constitucionales. Es un proceso especial, utilizable en las delicadas y extremas situaciones en las que por carencia de otras vías aptas, peligra la salvaguarda de derechos fundamentales, ya que de lo contrario nos encontraríamos ante un daño concreto, grave e irreparable (Fallos 310:576; 311:612; 314:1686; 317:1128; 323:1825, entre muchos otros).

Se encuentra regulado en el art. 14 del CPC (ley 5776) que establece: *"Para la protección de los derechos y libertades humanas reconocidos expresa o implícitamente por la Constitución Provincial en los términos del art. 43 y para las acciones especiales aquí reguladas se requiere: a) Un acto situación de ilegalidad o arbitrariedad manifiesta en la restricción de derechos, cuya determinación no requiera mayor debate y prueba; b) una urgencia extrema; c) la demostración de un daño grave e irreparable; d) inexistencia de otras vías idóneas más adecuadas"*. Es decir, que su procedencia exige la concurrencia simultánea de recaudos estrictos, pues no se trata de una vía sustitutiva de los procesos ordinarios ni de las vías administrativas legalmente previstas.

B.2°) El Superior Tribunal de Justicia, en reiteradas oportunidades y desde antigua data, ha dicho que *"el amparo es la vía adecuada para subsanar o impedir que en situaciones de extrema gravedad se irroguen daños irreparables por las vías comunes establecidas al efecto"* (STJRN, SE. 31/1996 "FERRO, EMILIO S/AMPARO S/APELACION", 25-03-96). Y que *"es requisito indispensable para la procedencia de esta excepcional garantía de rango constitucional -amparo- la violación normativa notoria y fácilmente constatable del derecho invocado y la inexistencia de otras vías hábiles para resolver el conflicto"* (STJRN SE 41/1999 del 27/10/1999).

Sin embargo, no procede *"por su carácter excepcional (Sagües, "Acción de Amparo", tomo 3, pág. 244), si existen recursos o remedios judiciales o administrativos específicos que permitan obtener la protección del derecho o la garantía constitucional*

de que se trata" (Bidart Campos, German J., "Manual de Derecho Constitucional Argentino", pág. 442).

Por ello, es un proceso utilizable en las delicadas y extremas situaciones en las que, por carecer de otras vías aptas, peligra la salvaguarda de derechos fundamentales; *"por esa razón su apertura exige circunstancias muy particulares caracterizadas por la presencia de arbitrariedad o ilegalidad manifiesta, frente a las cuales los procedimientos ordinarios resultan ineficaces"* (CSJN, 15/07/1997, "García Santillán c/ ANSES", Revista de Derecho Procesal, "Amparo. Hábeas Data. Hábeas Corpus", tomo I, Rubinzal Culzoni, página 387).

B.3°) En este caso, sin perjuicio de reconocer las dificultades que la situación descripta puede ocasionar a los amparistas, dada la trascendencia del servicio para la región, y considerando que ello les impide habitar la vivienda adquirida -con todo lo que ello conlleva-; conforme el marco normativo expuesto, lo cierto es que dicha circunstancia por sí sola, no torna procedente la vía excepcional intentada.

En efecto, no se encuentran reunidos los requisitos de procedencia señalados anteriormente para admitir la vía de amparo; conforme lo previsto por los arts. 43 de la Constitución Provincial y art. 14 del Código Procesal Constitucional. Es doctrina del Superior Tribunal que *"...los jueces deben ser cuidadosos de la doctrina legal respecto de la notoriedad y constatabilidad de los actos que ameritan la acción; es decir que resulten palmarios, tangibles y manifiestos para acreditar la gravedad, urgencia e irreparabilidad y la inexistencia de otra vía (Cf. STJRNS4 Se. 54/23 "Luengo", entre otras)"* (STJ RN SD del 20-09-2023 "Hermosilla"). Y aquí, tal como se señalará a continuación, en razón de la documental obrante en la causa no se verifican de ese modo palmario, tangible y manifiesto los mencionados recaudos; particularmente en lo que se refiere a la inexistencia de otras vías más idóneas.

En ese orden, de la documental acompañada surgiría que los propios amparistas han expresado que existirían diferencias y reclamos legítimos hacia la desarrolladora (doc. 10- Carta de Brie y Fernández Ferrari a los restantes propietarios). A lo que se suma que del intercambio epistolar, surgiría a su vez que la negativa del Consorcio no sería una mera decisión discrecional, sino que tendría como fundamento la naturaleza del espacio

del medidor de gas y su acceso, que según afirmarían corresponde a un espacio de dominio privado exclusivo del titular de cada unidad funcional, y no común. Y, que a los efectos de que la empresa otorgue el permiso se debería contar con la conformidad de los titulares de cada una de las cuentas de gas afectadas, o del Administrador que los represente. Todos estos elementos que merecen un debate más amplio del que puede permitir este tipo de procesos urgentes, de acotado margen cognoscitivo.

Así, más allá de la solución que en definitiva corresponda adoptar, lo cierto es que las circunstancias aludidas evidencian la existencia de una controversia que como se mencionó exceden el limitado marco de la acción de amparo, dado que su resolución requerirá determinar la naturaleza y alcance de los derechos involucrados, las condiciones de acceso y disposición del medidor, y la eventual necesidad y alcance de las autorizaciones requeridas. Es decir, cuestiones controvertidas que requieren de un ámbito de mayor amplitud de debate y pruebas; que garanticen el derecho de defensa de la contraria. Además, para que proceda la acción la ilegalidad debe ser concreta y claramente visualizable (Conf. STJ RN, Se. 66/23 "Unión de Trabajadores"); situación que entonces aquí no se verifica con tal carácter. Y *"la existencia de otras vías legales adecuadas para la protección de los derechos que se dicen lesionados excluye, en principio, la admisibilidad del amparo, pues este medio no puede alterar el juego de las instituciones vigentes..."*(STJ RN SD del 29-05-2025 "Y.F").

Si bien fue invocada una situación de urgencia, la existencia de aquella no determina tampoco la procedencia del amparo; pues existen también otras medidas -como las cautelares, en el caso innovativas- que pueden resultar admisibles en el marco de un proceso de conocimiento pleno, garantizando a su vez la bilateralidad y el ejercicio del derecho de defensa de la contraria. Y tampoco surge de las constancias acompañadas, que los amparistas hayan promovido una acción destinada a cuestionar la decisión adoptada por el Consorcio, o a evitar que se turbe la posesión invocada por los actores. Si fuese así también existen otras vías legales idóneas para obtener la tutela demandada.

Por último, se ha dicho reiteradamente que salvo que concurran extremas y excepcionales circunstancias, deben respetarse las vías ordinarias previstas en la ley *"para no hacer del amparo el vademécum que solucione todos los problemas,*

subsumiendo las vías procesales en solo una cuando la Constitución y las leyes marcan distintos derroteros. El amparo es una herramienta útil pero no para cualquier situación" (SCJBA, 06/10/1998, op. cit., pág. 387).

En consecuencia, **RESUELVO:** **I)** Rechazar la acción de amparo promovida, de acuerdo a lo dispuesto por los arts. 14 y ss del CPC, y conforme todo lo expuesto en los considerandos que anteceden. **II)** Resolver la presente sin costas atento no haber mediado sustanciación (arts. 62 y 63 del CPCC). **III)** Firme la presente, archívense. **IV)** Notificar la presente de conformidad a lo dispuesto por el art. 120 del CPCC. **V)** Protocolizar y registrar la presente.

Sosa Lukman, Roberto Iván
Juez