PODER JUDICIAL DE NEUQUÉN

NEUQUÉN, 10 de marzo del año 2021.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"CLUB DE C.P. Y N.MARI MENUCO C/ GINGINS CARLA SOLEDAD S/ CUMPLIMIENTO REGLAMENTO COPROPIEDAD"**, (**JNQCI5 EXP** N° **468086/2012**), venidos a esta **Sala II** integrada por los Dres. Patricia **CLERICI** y Fernando **GHISINI**, con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Micaela **ROSALES** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, **la Dra. Patricia CLERICI dijo:**

I.- Contra la sentencia dictada el 07 de octubre de 2019 (obrante a fs. 640/644 vta.), que rechaza la demanda iniciada por el "Club de Caza, Pesca y Náutica Mari Menuco" contra Carla Gingins apela la parte actora a fs. 645, expresando agravios a fs. 661/665 vta., cuya sustanciación ordenada a fs. 666, es contestada a fs. 667/675.

II. a).- Se agravia el actor alegando que la a quo ha rechazado la demanda en base a una errónea interpretación de las pruebas rendidas, como también del marco regulatorio y normativo aplicable, manifestando que además se ha apartado de lo propuesto por las partes al resolver los extremos no controvertidos, motivo por el cual arribó a una conclusión que no tiene apoyo en las circunstancias de la causa y en el derecho aplicable.

Manifiesta que en principio resulta imprescindible destacar que desde los hechos expuestos en la demanda, se encuentra explicado cómo es el régimen mediante el cual se encuentra organizado el manejo de las parcelas individuales que se adjudican a los futuros socios cuando

adquieren (como lo hizo la demandada) mejoras en el Club Mari Menuco.

Invoca que informó cómo se encuentra regulado reglamentariamente el manejo de las parcelas, siendo consecuencia de ello que no exista plano de subdivisión de la mayor fracción, que por ello el inmueble en el que se encuentra afincada la Villa Mari Menuco es un solo lote y cada futuro socio al incorporarse adquiere (de existir) solo las mejoras construidas sobre dicha parcela como aconteció con la demandada (ver fs.566).

Expresa que este régimen fue aceptado sin reserva por la demandada desde la suscripción del acta de transferencia, mediante la cual adquirió las mejoras del Lote 10 manzana 35 incorporándose como socia y sujetándose desde ese momento a las condiciones y normas que rigen la vida institucional del Club Mari Menuco y tal como se invocó al demandar, el marco normativo de los arts. 1.137 y 1.197 del CC.

Señala que por lo ya dicho, equivoca la conclusión la sentenciante cuando le exige a su parte el cumplimento de una obligación imposible -mensura individual aprobada y registrada- y extraña al régimen, mediante el cual se regula la materia bajo análisis en la relación del club Mari Menuco con los socios desde el mismo momento de su incorporación, valorando en contra del actor la inexistencia de plano de mensura general e individual aprobado y registrado en la Dirección Provincial de Catastro de la Provincia de Neuquén.

Indica que no existe la mensura individual aprobada y registrada de cada lote en la Dirección Provincial de Catastro y en los hechos descriptos en la demanda, se informó que el lote de la Villa Mari Menuco es uno solo y la

mensura de cada parcela fue realizada por el Agrimensor Fournier en el año 2003, que allí se encuentra asentado el club y que ese único lote es propiedad de la Asociación Civil sin fines de lucro "Club Social, recreativo y deportivo de caza pesca y náutica "Mari Menuco".

Sostiene que tal como afirma la a quo en la sentencia sí existe un plano general de la villa registrado, pero lo que no existe es la registración de plano de mensura de las parcelas individuales en la Dirección Provincial de Catastro y ello tampoco ocurrirá porque el Club Mari Menuco es el titular de todo el inmueble, y tal situación se mantendrá porque su titular es una asociación civil sin fines de lucro constituida con ese régimen al que se sujeta cada individuo que adquiere mejoras y se incorpora como socio.

Alega que la magistrada se apartó del marco regulatorio que rige la relación entre las partes (estatuto, reglamento interno, reglamento de construcción, acta de transferencia de mejoras) y del derecho aplicable (art. 1.137, 1.197 del CC), resultando fundamental todas estas normativas para resolver el planteo hecho por su parte (demolición compulsiva) y para determinar la improcedencia de lo peticionado al respecto (plano individual registrado) por la accionada.

Se agravia en segundo lugar de que la a quo no tenga por especificado concretamente cuáles son las medidas construidas fuera del lote, porque entre la prueba recolectada y tal como lo evaluó, a fs. 568 obra el plano de mensura realizado por el ing. Fournier que establece los límites definitivos a los que se tenía que sujetar la demandada cuando decidió edificar en el lote 10 manzana 35 (10 mts. x 32,54 mts.) y es así que la demandada presentó los planos para

conseguir el requisito de la aprobación previa por parte de la Comisión de Catastro aceptando dichos límites.

Indica que tal presentación de la demandada evidencia el reconocimiento por su parte de la función que cumple la Comisión de Catastro (art. 4 del reglamento interno), y que con absoluta mala fe y satisfaciendo un claro capricho personal en desmedro de todos los socios del club se apartó luego de esos planos y construyó excediendo los límites de su parcela, desoyendo el reclamo en contrario formulado por la comisión mencionada.

Manifiesta que la demandada decidió modificar la construcción y construyó la galería lateral invadiendo espacio común (fuera del lote), lo que motivó el inicio de esta demanda.

Aduce que con los planos presentados por la accionada se acredita el apartamiento posterior y la construcción irregular, lo que ha sido confirmado por el experto, siendo las medidas de violación del espacio común reconocida por la misma accionada (fs. 172, 5 párrafo), coincidiendo ellas con lo expuesto en la demanda (fs. 56 2° párrafo) y por ello las medidas que se encuentran ejecutadas sobre el espacio común ha resultado reconocidas.

Califica de incongruente la sentencia porque a pesar de que fueron reconocidas las medidas que se encuentran ejecutadas sobre espacios comunes al contestar la acción (fs. 172 5to. párrafo), la magistrada consideró que no estaba acreditado ese extremo y que por ello rechaza la demanda, a pesar de que la misma accionada en forma reiterada (fs. 344) manifestó que *"no esta controvertido que la vereda perimetral…solo esta fuera de los límites del lote unos 0,50 cm o sea nada"* y a fs. 392 *"parte está dentro del lote y parte fuera de lo que sería un espacio propio"*.

Señala que la invasión de la construcción sobre un sector común que reconoce la demandada, se encuentra establecida por el perito (fs. 447/475) que al responder la pregunta 7 (fs. 452) identifica claramente el croquis realizado *"galería sector fuera del lote"*.

Manifiesta que la demandada reconoce y acepta la intromisión (especificando medidas) porque ello le fue notificado desde el inicio del conflicto (nota de la comisión de catastro, fs. 561), ocasión en que puntualmente se le notificó que la construcción avanzaba fuera de los límites del terreno 0,90 mts., en un extremo y 0,70 mts., en el otro y ello fue incluido en los hechos detallados en la demanda.

En tercer lugar se agravia de que haya afirmado la a quo que no se acreditó cuál es la normativa del club violentada, ya que con la suscripción del acta de transferencia de mejoras Gingins aceptó que el club Mari Menuco mantiene y mantendrá la propiedad catastral y registral del lote sobre el cual encuentran las mejoras y se sujetará a las medidas que en definitiva surjan del plano de mensura (hecha por el club), tomando a su vez conocimiento que en caso de refacción o ampliación de la vivienda si esta tocara sectores linderos o sobre vereda, comunicará al club de tal situación para que proceda a demarcar correctamente los límites correspondientes (acta de transferencia de mejoras fs. 566).

Expresa que el Reglamento interno (fs. 562) establece que la comisión de catastro y planificación formará un legajo con cada uno de los terrenos que posean los asociados, en el cual se incorporarán número de lote, medidas, mejoras introducidas por el socio etc. (art. 4) y que al suscribir el acta de transferencia de mejoras la demandada

declaró conocer y aceptar el reglamento interno, y reglamento de construcción.

Dice que a fs. 271 obra declaración testimonial del agrimensor Fournier y que de ello y los reglamentos del club Mari Menuco, se establece concretamente cuál es el régimen que regula la parcela que adquirió Gingins (acta de transferencia y reglamento interno) cuáles son las medidas definitivas -mensura año 2003- y quién efectúa los controles previos a construir y aprueba -comisión de Catastro reglamento interno-, las construcciones a realizar.

Reitera que la demandada luego de presentar los planos reglamentarios obró de manera antijurídica, se apartó de los mismos y construyó en forma ilegal e invadió espacio común perteneciente a todos los socios del club y que todos y cada uno de estos extremos se encuentran acreditados y han sido soslayados por la a quo, quien considera como no obligatorias las normas reglamentarias antes aludidas.

En cuarto lugar se queja de se haya considerado como no acreditado en qué consiste el espacio común invadido por la construcción de la demandada, alegando que de las fotos obrantes en autos, se evidencia que la construcción avanza sobre la calle pudiéndose verificar el achicamiento que ha provocado en la misma (fotos de fs. 457/458).

Sostiene que la decisión de la magistrada resulta dogmática y arbitraria ya que no tiene apoyo en pruebas de la causa y que por el contrario, se encuentra acreditado que Gingins presentó los planos y luego los modificó de hecho (testimoniales de Rapaz fs. 267 y de Quiroga fs. 268) construyendo fuera de los límites del lote y el excedente construido sobre espacio común (calle) en violación a las normas aplicables (arts. 1.137,1.197 y 2.684 del C.C.); que ha

sido reconocido en la contestación de demanda con exactitud y determinado por la pericial llevada a cabo.

II.b).- Al contestar el memorial, la actora manifiesta que se le ha imputado falsamente la invasión de espacios públicos y comunes, y que no es cierto que la supuesta construcción haya avanzado irregularmente sobre la calle, hecho que ni siquiera fue esgrimido en la demanda.

Manifiesta que no fue claro el actor y nada dice si lo invadido es vereda o calle, ya que no cuenta con cordón cuneta, ni delimitación de calles ni de veredas.

Niega que su parte haya construido fuera de los límites, refuta la existencia de normas reglamentarias, y dice que su afirmación resulta acreditada con la inactividad probatoria de la actora, quien pretende ganar el juicio con solo dos testigos que además son parte interesada en el resultado del pleito (por integrar la comisión directiva y subcomisión de construcción).

Manifiesta que la magistrada dictó una sentencia con la prueba que hay en el expediente y que es totalmente conteste con su defensa basada en principio de la realidad, la costumbre y las normas que regulan los usos del club no escritos.

Cuestiona la invocación de los arts. 1.137, 1.197 y 2.684 del código civil velezano, alegando que no son aplicables al caso de autos porque regulan contratos paritarios o negociados y en cambio el club obliga a firmar los modelos de comodato y transferencia de mejoras que tienen una sola finalidad: la recaudatoria, ya que por cada transferencia el club recibe un porcentaje previamente tasado por ellos independientemente del valor de las mejoras que se transfieran.

Invoca que su parte jamás reconoció que habían invadido especio alguno, solo argumentó y probó que no había forma de saber si eran ciertas las afirmaciones erróneas de la actora porque el Club no tenía reglamentación alguna en materia de construcción y uso de espacio público por ejemplo las veredas.

Respecto a la valoración de la prueba, esgrime que se acreditó que no existe marco regulatorio y menos normativa aplicable, y que el perito fue muy claro cuando dijo en varias de sus respuestas que no existía reglamentación sobre construcción ni usos de espacios públicos y menos de veredas.

Sostiene que no existe en el club plano catastral aprobado, acreditado por la Dirección Provincial de Catastro que en su respuesta concluyente dice que el club sólo tiene una mayor fracción pero no existe tal plano de subdivisión, preguntándose cómo puede la actora afirmar sin un plano aprobado por la autoridad de aplicación cuáles son los límites, qué lugar es propio, qué lugar es para veredas (que no existen), qué lugar y medida tienen las calles?.

Cuestiona que la actora haya dicho que su parte reconoció hechos y derechos y que eso es totalmente falso, y que ante la inexistencia de plano de mensura, no puede saberse si las medidas que ellos indican son ciertas, y tampoco puede probarse por testigos una cuestión técnica y menos con las personas que declararon, ya que tienen un profundo interés en el resultado del pleito.

Manifiesta que el club no probó qué daño le ocasiona y tampoco demostró que exista una supuesta situación irregular. También que nunca hubo una intromisión y que su parte lo que hizo fue probar que construyó una vereda que no

obstaculiza el paso de los peatones y que las personas que ingresan al club caminan por las calles, no usan veredas.

Impugna con fundamento en el art. 458, CPCyC, las declaraciones de los testigos Quiroga y Eddi, por resultar partes interesadas ya que integran la comisión directiva del club además de la comisión de obras o algo similar y además por razones políticas y personales con el padre de la Sra. Gingins, con lo cual no pueden ser testigos y parte actora porque son los representantes del club a través de sus tareas en la comisión directiva y tienen interés en el resultado del juicio.

Señala que la solución al caso de autos, la otorga el art. 1 del CCyC en cuanto a que los usos, prácticas y costumbre son vinculantes cuando las leyes o los interesados se refieren a ellos o en actuaciones no regladas legalmente siempre que no sean contrarios a derecho.

Cita en apoyo a su postura procesal, la declaración del testigo Ilundain, Figueroa, Esandi, Garaygorta, transcribiendo parte de las declaraciones y resaltando que todos fueron contestes en desconocer el reglamento de construcción del club, y asimismo invoca la pericial en arquitectura, transcribe los puntos enumerados como 1, 2, 9, 11, 14, 15, 19, 20, 23 y 25.

III.- Entrando al estudio de los agravios, advierto que el memorial contrariamente a lo sostenido por la demandada, contiene una crítica razonada de los fundamentos brindados por la a quo, cumpliendo los recaudos exigidos por el art. 265 del CPCyC, razón por la cual el recurso será analizado.

Con carácter previo a analizar la cuestión traída a conocimiento de la Alzada y porque ello resulta de peso al

momento de resolver el recurso de apelación de autos, entiendo pertinente destacar la singular estructura jurídica en la que se encuadran las relaciones entre actora y demandada.

En efecto, el club actor es propietario de una parcela que ha subdividido internamente, a los efectos de adjudicar a sus asociados lotes de terreno con destino a construcción de viviendas.

La particularidad de esa construcción jurídica es que los lotes se entregan en posesión a los socios, pero sin transmitir el derecho real de dominio, el que sigue estando en cabeza del club. Incluso la subdivisión interna no se encuentra inscripta en el organismo de catastro provincial, aunque sí los posesionarios de los lotes tributan el impuesto inmobiliario.

El club permite la transferencia de "las mejoras" a terceros –previa consulta con la lista de postulantes que tiene el mismo club- y, con ello, el uso del lote y su construcción como así también de las partes comunes y destinadas a deportes y recreación. Si el adquirente de las mejoras no es socio del club, debe adquirir tal carácter para poder concretar la transferencia de las mejoras.

A partir de la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial, el club actor encuadra –claramente, en mi opinión-, en la definición que su art. 2.073 da de los conjuntos inmobiliarios: *"Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales"*.

Adriana N. Abella sostiene que *"La autonomía de la voluntad tiene un vasto campo de actuación para regular os conjuntos inmobiliarios con sus múltiples fines y destinos, con las limitaciones impuestas por las normas de orden público, especialmente las que se vinculan con los derechos reales y las que contemplan el ordenamiento territorial…Existe diferencia por la forma y tiempo de constitución de las urbanizaciones privadas, especialmente los clubes de campo, barrios cerrados y de chacras; empero, son cuestiones comunes, entre otras, la problemática de la titularidad dominial en determinados sectores, sus limitaciones y las actuaciones comunitarias en otros en orden a su uso, disfrute y explotación, la responsabilidad de los propietarios y de la entidad que los agrupa. Todas ellas han tenido distintas soluciones según el régimen jurídico adoptado por el desarrollista, planificador urbano o dueño del emprendimiento.*

"Los clubes de campo que se fundaron por propietarios de quintas vecinas o por una institución deportiva o educativa de existencia previa que habría adquirido una superficie determinada adyacente, o cambiado la fisonomía de sus predios, aprovechando las instalaciones existentes, no escapan a estas directivas. Estos se organizan mediante una asociación, sociedad o cooperativa, entidad jurídica que funciona como planificadora urbana, y con la autorización municipal para cercar el perímetro por razones de seguridad, asumieron la prestación de servicios comunes. En otras ocasiones los propietarios o la entidad formada por ellos han adquirido áreas vecinas con el objetivo de destinarlas a la práctica de deportes.

"Por regla general, la entidad jurídica agrupa a los propietarios a los fines de la administración, mantenimiento y prestación de servicios. El área está cercada perimetralmente, lo que posibilita brindar la seguridad y la prestación de los servicios que busca quién adquiere dentro del complejo, y la empresa de seguridad tiene facultades para controlar e impedir el acceso, salvo autorización del propietario; controla y regula horario y día de acceso de proveedores y de quienes trabaja dentro del complejo (jardineros, personal doméstico, plomeros, electricistas, etc.), el ingreso y egreso de aquellos y de los propietarios, familiares y visitantes. En buena lógica, la entidad, sociedad, asociación o cooperativa de socios que forma el club tiene la obligación de mantener los sectores comunes destinados a la recreación y esparcimiento, así como las calles públicas internas pavimentadas,

iluminadas, y prestar determinados servicios: agua, luz, riego, etc.; y como administradora percibe por dicho servicio un canon mensual, denominado expensa, además de la cuota social del propietario, o, en su caso, del grupofamiliar, ello, si es que el propietario ingresara como socio.

"Todo hombre es libre de elegir adquirir un lote residencial dentro de estas urbanizaciones y de ingresar o no a una organización, pero una vez que ingresa, debe respetar las normas que la rigen…Desde esta perspectiva, los propietarios de los inmuebles dentro de un club de campo están obligados a respetar las pautas que se hayan previsto, ya que quién ha prestado su adhesión a un cuerpo de normas para dar vida y proveer a la continuidad del sistema no pueden, en principio, luego de someterse voluntariamente y sin reservas a un determinado régimen jurídico, apartarse de ese propósito, frustrando las legítimas expectativas del grupo al cual pertenece" (cfr. aut. cit., "Reflexiones sobre las urbanizaciones preexistentes", LL 0003/014678).

No obstante que este conflicto tiene su origen con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva codificación, de todos modos habiendo actualmente, el legislador, regulado este tipo de urbanizaciones (regulación inexistente en el Código de Vélez Sarsfield), sus principios y reglas generales no pueden desconocerse al momento de resolver la situación de autos.

Al respecto y si bien esta acción versó sobre "cumplimiento del reglamento de copropiedad", advierto que los reglamentos del club sobre los que el actor funda su demanda resultan ser: reglamento interno, estatuto social y reglamento de construcción, todos los cuales han sido conocidos por la demandada, en atención a la declaración inserta en el Acta de transferencia de mejoras (obrante a fs. 566/567 del 08/12/2008), instrumento que se encuentra reconocido en su firma y contenido conforme constancia de fs. 307; con lo cual surge contradictoria, la invocación de la falta de entrega de

ejemplares de todas estas normativas señaladas, lo que ni siquiera fue introducido al trabarse la litis.

Esta Acta de Transferencia de las Mejoras, si bien no contiene una transcripción de las limitaciones y restricciones al uso del lote adjudicado, da cuenta que la demandada conoció y aceptó los reglamentos Interno, de Disciplina, de Tránsito, de Construcción, además del Estatuto Social y las resoluciones de la Comisión Directiva.

Volviendo al referido instrumento de transferencia, surge que la señora Gingins se comprometió en ese acta en forma directa y personal al cumplimiento y responsabilidades en caso de transgresión de las citadas normativas, las que resultan ser de fecha anterior a la adquisición de las mejoras por parte de la demandada -salvo claro está la reforma de los arts. 15 y 26, pero aprobadas por asamblea en 2009 e inscriptas en personas jurídicas en 2010, con anterioridad al comienzo de construcción que denunció la propia demandada, 06/09/2010-.

Por otra parte no es un hecho controvertido en autos la modalidad bajo la cual la demandada adquirió las mejoras existentes en el lote 10 de la manzana 35 - detalladas en el acta de transferencia referida-; y de la lectura de dicho instrumento surge que se obligó a someterse a las medidas que surjan del plano de mensura y para el caso de refacción o ampliación de la vivienda, a comunicar al club cualquier contacto con linderos o veredas a fin de que este proceda a demarcar los límites correspondientes –conf. art. 5 del Reglamento interno-, aclarándose allí que el actor mantenía la propiedad registral y catastral, con lo cual cabe considerar que tal situación fue totalmente aceptada por la adquirente, atento a la inexistencia de cualquier reclamo u

objeción en sentido contrario por parte de la accionada hacia el club actor.

Ahora bien sentado tales antecedentes, disiento con la magistrada de grado respecto al requerimiento de inscripción y registración del plano de mensura y de subdivisión cuya inobservancia se le reprocha a la accionante –y la consecuencia que aplica-, ya que la demandada con la suscripción del acta de transferencia –y la inexistencia de reclamos acerca de los límites adquiridos-, aceptó la titularidad de esas mejoras –en los términos acordados-, con lo cual el reproche a la actora carece de toda correspondencia lógica.

Más aún, al contestar la demanda la accionada aclaró que la obra cuestionada por el club actor más que una galería, se trata de una vereda de material con techado totalmente desmontable, y también en esa oportunidad reconoció que "*dicho techo* ***vuela*** *sobre una vereda perimetral que depende como se la mire cubre la vereda que entendemos es propia, pero que a su vez estaría cubriendo una vereda de un supuesto espacio común en algunos lugares de 90cm y en otros de 70cm* …"(la negrita y subrayado me pertenecen). Esta afirmación rodeada de suposiciones, cobra mayor precisión al valorarse la prueba pericial de arquitectura cuando al solicitársele al perito que informe y describa las construcciones cubiertas y semi cubiertas existentes en el lote y los materiales utilizados en sus estructuras, aquel confecciona un plano donde distingue claramente -con distintas señalizaciones, flechas y cartelería-, la "galería **sector fuera** del lote" y "galería **sector dentro** del lote". Al requerírsele en el punto 10 que determine si las superficies cubiertas están dentro de los límites del terreno, respondió que: "*diferenciando el tipo de superficies que posee la vivienda en cubiertas y*

semicubiertas, las superficies cubiertas se encuentran dentro del lote", por lo que cobra sentido esa diferenciación para interpretar que existe superficie semi cubierta, que está fuera del lote. Refuerza tal interpretación la posterior conclusión del perito cuando sostiene –a fs. 491- que: "*como se expuso detalladamente en dicha pericia (ver punto 11, 14, 25, 26 y 29) la normativa del club no reglamenta* ***construcciones semi cubiertas sobre espacio público como es el caso de la pérgola ejecutada por la demandada.*** *Además en el punto 7 se detallo con un plano, la situación de las construcciones realizadas,* ***dentro y fuera del lote"*** (la negrita me pertenece).

En función de lo hasta aquí expuesto, y si bien fueron desconocidas (a fs. 171 y vta.) las notas entre la comisión directiva y el padre de la demandada que invocó la representación de aquélla (obrantes en copia a fs. 5/6 y en original a fs. 556/560), las manifestaciones formuladas al contestar la demanda resultan coincidentes con el contenido de aquel intercambio, tanto en lo referido a la fecha de inspección, reglamentación invocada, como en la individualización de la superficie que excede los límites del terreno.

Tal es así que al contestar la demanda, sostuvo que "*desde el inicio de la construcción y cumplimiento con lo estipulado en el punto nueve del Reglamento de Construcción del Club se solicitó la presencia de la comisión de Catastro de la obra, a los fines de que inspeccione desde el movimiento de suelo del lote hasta la finalización de la obra"* (pto. III, fs. 171 vta., quinto párrafo).

El testigo Quiroga (a fs. 268/269), quien integró durante el año 2011 la comisión de catastro, declaró que la Sra. Gingins en el plano que presentó ante esa comisión

respetaba las medidas de su lote –conforme la mensura de cada lote que fue realizada por el Agrimensor Fournier y aprobado en respectiva asamblea-, pero que cuando realizó la construcción se excedió y que tal afirmación la sustenta en la constatación que efectuaron en el lugar. Asimismo, indicó que en su momento se reunieron con el arquitecto que intervino en la construcción ya que éste concurrió a una reunión de comisión directiva y que delante de los presentes reconoció su error en la construcción.

Si bien la demandada al contestar los agravios, descalificó la declaración señalada, advierto que las objeciones alegadas (integrar una comisión del club y supuesto enfrentamiento –personal e ideológico- con el padre de la Sra. Gingins), resultan por demás imprecisas y genéricas, y su condición de integrante de la comisión de catastro y planificación del club actor, no alcanza *per se* a teñir de subjetividad su declaración, tanto más cuando las indicaciones brindadas por el testigo encuentran respaldo en elementos de juicio obrantes en autos (pericia en arquitectura, reconocimiento de la demandada, plano de mensura realizado por el agrimensor Fournier, entre otros).

También el testigo Fournier, declaró a fs. 271/272, haber realizado en el año 2.003, la mensura de todo el predio del club con sus manzanas y sus lotes con las medidas definitivas, sobre los que el club actor afirma la transgresión constructiva por parte de la demandada.

En función de todo lo señalado, es que disiento con el razonamiento que expuso la a quo y la conclusión a la que arriba, ya que no fue objeto de esta litis, la registración y aprobación del plano de subdivisión por parte de catastro; antes bien, ambas partes estructuran sus posiciones en torno a él.

De todos modos, la inscripción de la mensura interna en la Dirección Provincial de Catastro, no es un dato relevante para la resolución de la litis, en tanto se trata de relaciones internas entre la socia y el club. En este aspecto, y conforme lo ponen de manifiesto Adriana N. Abella y Marina Mariani de Vidal, *"El régimen que regula las urbanizaciones privadas debe contemplar una multiplicidad de relaciones sociales y por ello es imprescindible un estatuto de origen. La autonomía de la voluntad tiene, como principio, el más amplio campo de actuación al regular los conjuntos inmobiliarios con sus múltiples fines y destinos, sin más limitaciones que las impuestas por el orden público, la moral y las buenas costumbres.*

"Es propio de la naturaleza de estos cuerpos que cada uno pueda incluir en sus estatutos o en las reglamentaciones distintas del estatuto, pero revestidas de igual valor y fuerza, normas relativas a policía y disciplina, las cuales todos los miembros están obligados a obedecer siempre que ellas no contengan nada contrario a las leyes, a la libertad pública y al interés de otros. Pues, reiteramos, los estatutos son ley suprema de los asociados, en tanto que constituyen el acto fundacional y fundamental de la asociación, expresión concreta de la sumisión de todos los miembros a un organismo creado por su propia voluntad…quién voluntariamente se sometió al régimen jurídico implicado en el estatuto del complejo, no puede luego cuestionar su aplicación si incurre en los incumplimientos previstos como desencadenantes de sanciones, porque la sanción sólo constituirá la consecuencia de su propia conducta discrecional" (cfr. aut. cit., "Clubes de Campo y Barrios Cerrados", Ed. Heliasta, 2009, pág. 168/173).

Ello determina que si se realizó una mensura interna, la que fue aprobada por asamblea, y a la cual la demandada comprometió su sometimiento, conforme el detalle del instrumento de fs. 566/567 ("*sometiéndose a las medidas que en definitiva surjan del plano de mensura"*), no se puede ahora eximirla de su acatamiento por el hecho que dicha mensura no se encuentre registrada en el organismo de control. En todo caso la falta de registración de la mensura puede ser opuesta

por los terceros que contraten con las partes, y seguramente será necesaria a efectos de cumplir con la adecuación ordenada por el art. 2.075 del Código Civil y Comercial, pero no es una objeción válida en las relaciones internas entre la asociada y el club.

Además, como lo dije, considero que tal requerimiento -como lo sostuvo el apelante-, excede el marco de los hechos constitutivos de esta litis, ya que la cuestión a decidir versó sobre normas internas a las que se sometió la demandada al incorporarse como socia, y quedó acreditado en autos que la demandada construyó en una pequeña parte fuera de los límites del lote cuya mejora adquirió, resultando indiferente si el exceso constructivo se apoya sobre una vereda, una calle, o cualquier imprecisión sobre el carácter de espacio común, ya que nunca estuvo en discusión la parte constructiva que excede de los límites propios, conforme plano de mensura de fs. 568.

La misma apreciación cabe efectuar con relación a la inexistencia de perjuicio a la actora provocado por la edificación que sobresale del lote y que invoca la demandada, en atención a que la pretensión del actor se circunscribió a la demolición compulsiva de la construcción ejecutada irregularmente sobre el espacio común, quedando fuera del ámbito de este juicio el reclamo de daños por eventuales perjuicios sufridos; y, en todo caso tampoco la reglamentación interna alude a que la ausencia de perjuicios habilite la invasión de espacio común.

Por ello, en función de lo dispuesto por el art. 1.197 del Código civil, en cuanto dispone que: *"las convenciones hechas en los contratos forman para las partes una regla a la cual deben someterse como a la ley misma", y* si bien adquirió de un tercero las mejoras existentes en el lote

mencionado, surgiendo del instrumento de fs. 566/567 también obligaciones para con el club actor, considero que corresponde hacer lugar a la acción perseguida, en virtud de los arts. 15, 26 del Estatuto del Club (obrante a fs. 71/79), arts. 1, 4 9 y ccdtes. y del Reglamento Interno (cuya copia luce a fs. 562/563). Por ello, deberá la demandada realizar las obras necesarias para retirar la construcción que se encuentra enclavada fuera del espacio que le corresponde en el lote 10 de la manzana 35 de la Villa Mari Menuco, conforme el plano de mensura obrante a fs. 568, fijando para su cumplimiento un plazo de 90 días a partir de quedar firme la presente y bajo apercibimiento de ejecución en los términos del art. 513 del CPCyC.

III.- Conforme lo dicho, propongo al Acuerdo hacer lugar al recurso de apelación de la parte actora y en consecuencia revocar la sentencia dictada el 07 de octubre de 2019 (fs. 640/644vta), haciendo lugar a la demanda en todas sus partes y, en consecuencia, a) condenar a la demandada Carla Soledad Gingins a realizar las obras necesarias para retirar la construcción que se encuentra enclavada fuera del espacio que corresponde al lote 10 de la manzana 35 de la Villa Mari Menuco, conforme el plano de mensura que rige para los socios del Club de Caza, Pesca y Náutica Mari Menuco, fijando para ello un plazo de 90 días, contados a partir de la firmeza de esta sentencia, bajo apercibimiento de ejecución en los términos del art. 513 del CPCyC; b) dejar sin efecto la imposición de costas y regulación de honorarios decidida en la instancia de grado (art. 279 del CPCyC), imponiéndolas a la demandada atento su calidad de vencida (art. 68 del CPCyC) y procediendo a una nueva regulación, fijo los honorarios de los profesionales intervinientes por la actuación en la primera instancia en las siguientes sumas: para los Dres. ... –

apoderado-, ... y ... –patrocinantes-, todos por la parte actora, en la suma de $ 8.806,12 para el primero, y de $ 11.007,70 a cada uno de los segundos; y los del Dr. ... –en doble carácter de apoderado y patrocinante de la demandada-, en la suma de $30.947,42 (arts. 9, 10 y 11 de la ley 1.594).

Las costas por la actuación en la presente instancia se imponen a la demandada atento su carácter de vencida (arts. 68, CPCyC).

A tal fin, regulo los honorarios del Dr. ..., en la suma de $ 3.522,45 para los Dres. ... y ..., en $ 7.705,4 a cada uno y para el Dr. ..., en la suma de $ 9.284,22 conforme lo dispuesto por el art. 15 de la ley 1.594.

El Dr. Fernando GHISINI dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello esta **Sala II**

RESUELVE:

I.- Revocar la sentencia dictada el 07 de octubre de 2019 (fs. 640/644vta), haciendo lugar a la demanda en todas sus partes y, en consecuencia, **a)** condenar a la demandada Carla Soledad Gingins a realizar las obras necesarias para retirar la construcción que se encuentra enclavada fuera del espacio que le corresponde al lote 10 de la manzana 35 de la Villa Mari Menuco, conforme el plano de mensura que rige para los socios del Club de Caza, Pesca y Náutica Mari Menuco, fijando para ello un plazo de 90 días contados a partir de la firmeza de la presente, bajo apercibimiento de ejecución en los términos del art. 513 del CPCyC; **b)** dejar sin efecto la imposición de costas y regulación de honorarios decidida en la instancia de grado (art. 279 del CPCyC), imponiéndolas a la demandada atento su calidad de vencida (art. 68 del CPCyC) y

fijando los honorarios de los profesionales intervinientes por la actuación en la primera instancia en las siguientes sumas: para los Dres. ... –apoderado-, ... y ... –patrocinantes-, todos por la parte actora, en la suma de $ 8.806,12 para el primero, y de $ 11.007,70 a cada uno; y los del Dr. ... –en doble carácter de apoderado y patrocinante de la demandada-, en la suma de $30.947,42 (arts. 9, 10 y 11 de la ley 1.594).-

II.- Imponer las costas por la actuación en la presente instancia a la demandada atento su carácter de vencida (arts. 68, CPCyC).

III.- Regular los honorarios por las tareas desarrolladas en esta instancia, para el Dr. ..., en la suma de $ 3.522,45; para los Dres. ... y ..., en $ 7.705,4 a cada uno; y para el Dr. ..., en la suma de $ 9.284,22 (art. 15 de la ley 1.594).

IV.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos a origen.

Dra. PATRICIA CLERICI - Dr. FERNANDO GHISINI
Dra. MICAELA ROSALES - Secretaria