

Club De Campo Conjuntos Inmobiliarios Reglamento Interno Pago De Expensas Contribuciones

JURISPRUDENCIA

Club de campo. Conjuntos inmobiliarios. Reglamento interno. Pago de expensas. Contribuciones

Se confirma la sentencia que admitió parcialmente la demanda contra un club de campo y concluyó que la previsión reglamentaria del pago de aportes diferenciados para los no propietarios conformaba una circunstancia expresamente admitida por la legislación actual. Se sostuvo que pretender confundir las expensas comunes con las contribuciones que debían pagarse por el uso de las instalaciones sociales y deportivas llevaría al extremo de forzar a cualquier invitado a pagar las primeras o bien a excluirlo del uso de los bienes comunes, situación absolutamente carente de lógica y contraria al objeto del conjunto inmobiliario al que pertenecía el actor.

En Buenos Aires, a los 28 días del mes de junio de dos mil dieciocho, reunidas las Señoras Jueces de Cámara en la Sala de Acuerdos de esta Sala, fueron traídos para conocer los autos seguidos por ?MARCELO MARTINEZ ALBERTE contra CLUB DE CAMPO LOS PINGÜINOS S.A. Y OTRO sobre ORDINARIO? (Expte. N° 25.901/2011) en los que al practicarse la desinsaculación que ordena el art. 268 del Código Procesal, resultó que debía votarse en el siguiente orden: Vocalías N° 5, N° 4 y N° 6. Dado que la N° 5 se halla actualmente vacante, intervendrán las Doctoras Matilde E. Ballerini y María L. Gómez Alonso de Díaz Cordero (art.109 RJN). Estudiados los autos la Cámara planteó la siguiente cuestión a resolver: ¿Es arreglada a derecho la sentencia apelada? La Juez de Cámara Matilde E. Ballerini dijo: I.A fs. 150/167 Marcelo Martínez Alberte promovió demanda contra Club de Campo Los Pingüinos S.A. y contra Inmobiliaria y Financiera La Josefina S.A. solicitando: (i) la declaración de nulidad parcial del art. 18 del Reglamento Interno de Administración del Club de Campo en tanto limita la obligación de pago de contribuciones al mantenimiento y conservación de las calles, alcantarillas, iluminación, recolección de residuos, vigilancia y limpieza a los propietarios de los lotes, eximiendo a todo otro accionista y (ii) la nulidad del punto 2 del orden del día de la asamblea del Club de Campo celebrada el día 27-5-11 en cuanto aprobó los estados contables del ejercicio cerrado el 31-12-2010. A fs. 174/177 amplió la demanda, requiriendo la nulidad del punto 3 del orden del día de la asamblea supra referida, que aprobó la gestión del directorio y la sindicatura. Explicó que el Club de Campo Los Pingüinos S.A., del cual forma parte como accionista, es una asociación civil organizada bajo la forma de una sociedad anónima y tiene como fin la administración del mencionado Club de Campo. Agregó que el ente es titular de los espacios comunes, conforme el decreto-ley 8.912 de la Provincia de Buenos Aires y su reglamentación. Indicó que el capital de la accionada está compuesto por 500 acciones. De ellas, 350 corresponden a cada uno de los lotes destinados a viviendas, que originariamente estaban registradas a favor de Inmobiliaria y Financiera La Josefina S.A. y que fueron cedidas conforme se vendieron los terrenos.

Las restantes 150 acciones eran propiedad de la familia Braun, desarrolladores del proyecto y también controlantes de ?La Josefina?. Estas fueron donadas gratuitamente a la asociación civil Los Pingüinos Club de Polo, que hasta la actualidad mantiene ese 30% del capital accionario. Manifestó que de esa manera el Club de Polo, sin ser propietario de ningún lote ostenta derecho a voto por el 30% del capital social ejerciendo el control de la sociedad. Adujo que ser parte del Club de Campo ?le sale gratis? al Club de Polo pues en virtud del art. 18 del reglamento no debe pagar expensas, a pesar de que sus socios utilizan los espacios comunes y las instalaciones deportivas. Argumentó que no existen razones para eximir del pago al Club de Polo tomando la cláusula en abusiva y que la eximición de contribuir a las pérdidas (gastos de funcionamiento del club) era contrario al régimen societario, siendo la estipulación nula de nulidad absoluta. En lo tocante a la nulidad de aprobación de los estados contables, acusó graves irregularidades en su confección, particularmente la omisión de contabilizar la compra de terrenos a la Municipalidad de Ituzaingó. En relación a la gestión de las autoridades del Club de Campo, dijo que los hechos relatados en la demanda exhibían la infracción de los deberes a su cargo. A fs. 568/612 se presentó la accionada Club de Campo Los Pingüinos S.A. contestando demanda y solicitando el rechazo del reclamo. Sostuvo que las expensas deben ser pagadas únicamente por los propietarios de los lotes, pues son quienes se benefician de los gastos realizados. Arguyó que el mantenimiento de las instalaciones deportivas con las que cuenta el Club de Campo está a cargo de los socios que las utilizan -conforme las diversas categorías previstas en el reglamento- y se instrumenta mediante el pago de una cuota social independiente de las expensas, que se abona sin importar si se trata o no de accionistas de Club de Campo Los Pingüinos S.A. Expuso la relación entre el Club de Campo y el de Polo era mutuamente beneficiosa, la pertenencia del segundo al primero permitía que sus asociados utilicen las canchas de polo y las restantes instalaciones deportivas del Club de Campo, a la vez que éste se beneficiaba con el cobro de la cuota social. Estimó que no existe nulidad absoluta al no estar comprometido el orden público y que el accionante había consentido la organización del Club de Campo pagando regularmente las expensas, aceptando el reglamento interno y no impugnando asambleas

anteriores. Defendió la validez de la manera en que fueron confeccionados y aprobados los estados contables. En orden a los demás argumentos y consideraciones fácticas de la causa, a los fines de evitar estériles reiteraciones me remito al decisorio recurrido que los explicitó de manera adecuada.

II. La sentencia dictada a fs. 1410/1422 admitió parcialmente la demanda. Para así resolver, la Sra. Juez a quo consideró que la naturaleza del club de campo descartaba la aplicación irrestricta de la normativa societaria y que las contribuciones se deben por revestir la calidad de propietario de un lote, conforme el art. 2081 del CCyCN. En relación a la asamblea cuestionada, rechazó la nulidad de la aprobación de la gestión del directorio y la sindicatura de Club de Campo Los Pingüinos S.A. pues no advirtió probada infracción alguna, y admitió la nulidad de la aprobación de los estados contables, teniendo por acreditado que ellos no reflejaban la compra de los terrenos efectuada a la Municipalidad de Ituzaingó.

III. Contra dicho pronunciamiento se alzó el actor a fs. 1425 y sostuvo su recurso con la pieza de fs. 1446/1471, que fue respondida a fs. 1490/1497 por Club de Campo Los Pingüinos S.A. y a fs.1500/1514 por Inmobiliaria y Financiera La Josefina S.A. Las críticas del apelante transitan por los siguientes argumentos: (i) La nulidad absoluta y manifiesta de la participación de la asociación civil Club de Polo Los Pingüinos en Club de Campo Los Pingüinos S.A. Sostuvo que según el estatuto del Club de Polo, éste solo podría haber constituido asociaciones de segundo grado (federaciones) pero no participar en otra asociación civil, carácter que en esencia reviste la demandada Club de Campo Los Pingüinos S.A. Agregó que el Club de Polo ejerce el control de hecho de la asociación anónima al contar con el 30 % de las acciones y que la intención de quiénes constituyeron el Club de Campo era mantener ese control y eximir al Club de Polo del pago de expensas a perpetuidad. Arguyó que conforme la normativa a la cual se sujetó el desarrollo inmobiliario (decreto-ley 8912/77 y decreto 9404/86, ambos de la Provincia de Buenos Aires), solo los propietarios podían ser accionistas de la sociedad administradora de los espacios comunes (ii) El rechazo del pedido de nulidad parcial del art. 18 del reglamento interno del Club de Campo, en tanto dispone que: "Los propietarios de los lotes deberán contribuir al mantenimiento y conservación de las calles, alcantarillas, iluminación, recolección de residuos, vigilancia, limpieza en general y cualquier otra instalación o servicio existente o que en el futuro se introduzca en beneficio del loteo." Ello, pues afirmó que la norma exime de cualquier contribución a Los Pingüinos Club de Polo y a sus asociados, quiénes se benefician utilizando las partes comunes sin contrapartida. (iii) La desestimación de la aprobación de la gestión de las autoridades del ente como consecuencia de las irregularidades en la contabilidad y los injustificados privilegios acordados al Club de Polo. La demandada apeló en fs. 1423. Su expresión de agravios luce agregada en fs. 1433/1444 y la respuesta de la contraria obra en fs. 1476/1488. Se quejó de la declaración de nulidad de la decisión asamblearia que aprobó los estados contables.

IV.1. Adelanto que el primer agravio del accionante no puede tener favorable acogida. Liminarmente, destaco que desde el punto de vista estrictamente societario, no existe prohibición per se para la participación de una asociación civil en una sociedad anónima (CNCom, Sala A, "Inspección General de Justicia c/ Boca Crece SA s/ organismos externos?", del 27-6-2006). Las limitaciones, por el contrario, tienden a evitar que mediante esa participación se enmascare un verdadero fin de lucro, contraviniendo los principios básicos de la organización civil. Así lo establece el art. 437 de la Resolución General 7/2005 de la IGJ (mantenido en similares términos por el art. 447 de la Res. Gral. 7/2015, actualmente vigente), al disponer que las asociaciones civiles podrán adquirir a título gratuito -tal el caso de autos- acciones de sociedades anónimas siempre que no asuman "el carácter de sujeto controlante de la sociedad anónima participada, en los términos del artículo 33, inciso 1, de la Ley N° 19550." En autos no se advierte probado que las acciones del Club de Polo sean suficientes, por si solas, para formar la voluntad social. Por lo demás, tampoco existe el riesgo que la normativa de la IGJ pretenda evitar, pues el Club de Campo Los Pingüinos no tiene fin de lucro. Tampoco de la lectura del art. 29 del estatuto de la asociación surge la imposibilidad alegada por el quejoso, pues esa norma solo establece la forma en que la comisión directiva puede acordar convenios de reciprocidad y federación, mas no se establece la prohibición de otro tipo de participaciones, en la medida en que tiendan a los propósitos enumerados en el art. 2 (fs. 1172/1178). En lo tocante a la regulación provincial, es cierto que se prevé que todos los propietarios tengan participación en la sociedad administradora, mas no puede interpretarse lisa y llanamente que sólo los propietarios de los lotes estén habilitados a intervenir en ella. Si bien puede entenderse que el espíritu de la normativa provincial tiende a la participación exclusiva de propietarios en las sociedades administradoras de clubes de campo, lo cierto es que no necesariamente el ingreso de extraños debe ser considerado, automáticamente, como contrario a la ley. Nótese que los diferentes conjuntos inmobiliarios tienen prestaciones diversas y existe un amplio abanico de posibilidades de utilización de los predios. Ese sinfín de configuraciones repercutió, indiscutiblemente, en los problemas que se han tenido para regular la figura. Es por ello que, como se expondrá más adelante, el análisis de la validez de las normas del reglamento o del estatuto no puede ser apriorístico sino fundado en las particularidades de cada caso y los Magistrados deben tener suma prudencia cuidando de no desnaturalizar la compleja organización que los socios crearon. El propio apelante reconoce que el Club de Campo Los Pingüinos se conformó de manera diferente, apartándose de un esquema puro de "solo propietarios" estableciendo diferentes categorías de socios (fs. 1457), que, obviamente, pueden tener diversos derechos y obligaciones. Con independencia de las

breves consideraciones hasta aquí efectuadas, la pretensión enfrenta un valladar infranqueable. Es que como señala el quejoso, la nulidad vincular que se pretende tiene por efecto la exclusión del Club de Polo como socio de Club de Campo Los Pingüinos S.A. (fs. 1449vta, tercer párrafo). En tal contexto, era imprescindible la citación de esa entidad al juicio. Cuando se trata de una nulidad societaria, el contenido y alcance de la pretensión obliga a dirigir la demanda, cuanto menos, contra todos los socios que formaron parte del acto (Halperín, Isaac, ¿El régimen de la nulidad de las sociedades?, RDCO, 1970, págs. 547/548). Existe debate en cuanto a si también debe demandarse a los posteriores y a la propia sociedad, invocando su interés en el resultado de ese proceso (Cabanellas de las Cuevas, Guillermo, ¿Derecho Societario, Parte General, Sociedades Nulas, irregulares y de hecho?, Ed. Heliasta, 1997, pág. 84), pero ninguna duda puede surgir en torno a la necesidad de citar a juicio a la persona cuya nulidad vincular se reclama (CNCom, Sala D, ¿Panasis SA s/ quiebra c/ Noguera Joaquin C. y otros s/ ordinario s/ incidente de redargución de falsedad? del 3-10-13). Resultaba insoslayable demandar al Club de Polo, para no eludir la intervención en el proceso de quien estuviera en mejores condiciones de acreditar la validez del vínculo. Era necesaria, también, por la atribución de responsabilidad que puede irrogarle su condición de participante en el acto anulable y la necesidad de preservar su derecho de defensa (CNCom, Sala D, ¿Uriburu, Dolores c/ Delfino, Juan Manuel s/ ordinario? del 24-02-11). Desde ningún punto de vista puede admitirse la pretensión del actor cuando ha excluido al Club de Polo de su reclamo. Decidir en el sentido requerido importaría un inadmisibles avasallamiento a los principios constitucionales involucrados (CN:18). Se rechaza el agravio. 2. En lo tocante a la nulidad del art. 18 del reglamento, recuerdo que los clubes de campo han sido definidos como "el sector, distrito o zona regido por un plan de ordenamiento particularizado, que se caracteriza por la existencia de múltiples inmuebles o unidades parcelarias independientes, vinculados por un similar destino funcional, la presencia de servicios comunes y la constitución de relaciones jurídicas de carácter real con la posible creación de una entidad que agrupe a los propietarios y preste los servicios comunes" (Scotti, Edgardo O., "Complejos urbanísticos o urbanizaciones especiales", ED, 119-743). La doctrina mayoritaria ha señalado como características de estos complejos las siguientes: a) Un régimen urbanístico propio dado por legislación específica y planes de creación del complejo; b) diversidad de inmuebles jurídicamente independientes, configurados como parcelas separadas; c) uso o función común de acuerdo con el destino del complejo, que se manifiesta en reglamentaciones del uso de las partes comunes; d) existencia de una administración para el mantenimiento de las partes comunes; e) restricciones o vínculos jurídicos que afectan los diversos inmuebles a los fines de conformar un todo indivisible o inescindible; f) área perimetral cerrada; g) calles internas de circulación mantenidas por los propietarios de las parcelas y; h) vigilancia particular solventada por los habitantes del lugar dentro del perímetro (Acquarone, M., ¿Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido?, Abaco, Buenos Aires, 1998, ps. 112/114). En la Provincia de Buenos Aires se dictó la pionera normativa que emana del decreto 9404/86 (reglamentario del decreto ley 8912/77) que buscaba dotar de un marco de certeza a la organización de los clubes de campo y barrios privados. Empero, el molde jurídico estructural que brindan los decretos provinciales necesariamente deberá entrelazarse con el que es propio del derecho privado y que será creado por los particulares para la regulación de las relaciones jurídicas que les correspondan. Es que no puede soslayarse que, en esta compleja realidad de los conjuntos inmobiliarios, conviven dos regímenes jurídicos diversos, dos esferas normativas superpuestas, para dar un marco legal al derecho de propiedad de cada uno de los lotes y a los derechos personales de los propietarios: la del ámbito del derecho público y la del derecho privado. En ese contexto, la autonomía de la voluntad tiene un vasto campo de actuación para regular los conjuntos inmobiliarios con sus múltiples fines y destinos, sin más limitaciones que las impuestas por las leyes de orden público, la moral y las buenas costumbres (CNCom, en pleno, ¿Barrio Cerrado Los Pilares c/ Álvarez Vicente Juan Alfonso s/ ejecutivo? del 4-05-2015, voto de la suscripta; Mariani de Vidal, Marina y Anabella, Adriana N., "Las reglas del desenvolvimiento y convivencia en las distintas áreas y actividades de las urbanizaciones privadas", LL, Sup.Esp. Emprendimientos Inmobiliarios, julio 2006, 64). En el contexto actual, no puede ignorarse que al regular el nuevo derecho real ¿Conjuntos Inmobiliarios? el art. 2075 del Código Civil y Comercial dispone que: ¿Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal...Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derecho personales o donde coexistan derecho reales y derechos personales, se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan ese derecho real?. Más allá del interesante debate sobre los alcances del deber de adecuar las organizaciones a la nueva normativa y de que ciertamente no se establece consecuencia directa de su incumplimiento (Kiper, Claudio, ¿Algunas Cuestiones en torno a los conjuntos inmobiliarios?, SJA 20/09/2017, 88; Mariani de Vidal, Marina y Anabella, Adriana N., "Conjuntos Inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes", LL, 8-04-2015, 869; CNCom, Sala C, "Alto Los Polvorines SA c/ Castaño Mariana s/ ejecutivo? del 13-10-2016); ello no impide tener presente que bajo la actual normativa pocas dudas podrían caber en relación a la obligación de pago de expensas, que pesa sobre los propietarios de las unidades funcionales y se devenga precisamente en consecuencia de la posesión de esas unidades (arts. 2046, 2048, 2081, CCyCN). Así, no aparece dudoso que la adecuación de los clubes de campo al régimen previsto en la nueva norma solucionaría

muchos de los conflictos como el presente, que tienen su génesis en la incompleta -y a veces contradictoria- regulación legal de los conjuntos inmobiliarios. Dejando a salvo esa aclaración, estimo que la ley de sociedades impone a los socios como requisito ineludible la existencia de una colaboración activa y jurídicamente igualitaria que debe mantenerse a lo largo de toda la vida del ente (CNCom, esta Sala integrada, ?Club de Campo San Diego S.A. c/ Varone, Claudio? del 29-05-2003). En relación al aspecto económico de esa colaboración, se suele distinguir entre las expensas propiamente dichas, afectadas al mantenimiento de los espacios y servicios comunes en general, de las cuotas sociales donde la obligación corporativa suele aparecer como una contraprestación del "socio-asociado", quien tendría derecho a la utilización de determinadas instalaciones o a efectuar determinadas actividades, debiendo contribuir mediante el pago de la correspondiente cuota de mantenimiento (CNCom, Sala E, "Country Ranch SA c. Pollarsky, Ricardo H. s/ ordinario? del 23-8-2000). Sin embargo, aun cuando ambos conceptos son distinguibles, en lo esencial, tanto las unas como las otras tienden a la coparticipación de los socios o de quienes tienen un interés común en la satisfacción de los gastos de mantenimiento que irroga el negocio o emprendimiento (CNCiv, Sala F, "Casabal, Adolfo Antonino c/ Country Club Los Cerrillos del Pilar SA", del 11-03-09). Existe la posibilidad en muchas urbanizaciones de acceder a la propiedad del fundo urbano sin requerir al mismo tiempo la incorporación a la entidad social, derivándose de ello, como lo ha advertido la jurisprudencia, que los bienes comunes, recreativos o de esparcimiento, que están en el patrimonio inmobiliario de la entidad jurídica promotora no se encuentran ineludiblemente al servicio de todos y cada uno de los propietarios de parcelas del centro urbano (conf. CSJN, "Mapuche Country Club Asociación Civil c/ López de Marsetti, Hebe y otros", del 18-9-90) y que, por ello, no podría cobrarse -excepto pacto en contrario- expensa alguna al propietario no socio, sino únicamente a los propietarios socios (conf. CNCiv. Sala D, "Montero, Belisario c/ Club Universitario de Buenos Aires s/ nulidad de asamblea", del 09-05-1980; ver voto de la mayoría en el fallo plenario de la CNCom ?Barrio Cerrado Los Pilares?, ya mencionado). Tal afirmación vale también para el supuesto inverso, esto es, cuando -como en el caso- se trate de un miembro del Club de Campo que no sea propietario de parcelas dentro del conjunto inmobiliario. En el sub examine si bien es cierto que el art. 18 del reglamento interno exime del pago de expensas al Club de Polo, pues las impone solo a los accionistas propietarios, no es menos cierto que una lectura integral de dicho documento surge la inexistencia de la pretendida ?gratuidad? y aprovechamiento desleal. Concretamente, el art. 19 establece: ?Todos los gastos que demanden el funcionamiento y mantenimiento de los edificios sociales, instalaciones deportivas y servicios que se prestan a las mismas o sus usuarios, serán abonados por los socios usufructuarios de los mismos.? En el mismo sentido, el art. 20 al establecer las categorías de socios, identifica como ?socios activos? a: ?...los accionistas y el conyugue e hijos de éstos mayores de 21 años de edad, y los socios de la Asociación Civil ?Los Pingüinos Club de Polo? que contribuyen mediante el pago de la cuota social que fija el Directorio, a solventar los gastos de funcionamiento y mantenimiento de los edificios sociales, instalaciones deportivas y demás servicios que se prestan a los usuarios del Club propiamente dicho...? Conforme surge de la prueba pericial producida en autos, los importes correspondientes a esas cuotas sociales, distintas de las expensas, son efectivamente liquidados y cobrados (fs. 1237, fs. 1337 y fs. 1350/1). En tal marco, no puede decidirse la nulidad del art. 18 del reglamento, pues responde a la particular forma elegida por los socios para organizar sus derechos y proveer al mantenimiento de las actividades que allí se realizan. La adquisición, por cualquier título que fuere, de lotes dentro de una urbanización privada y/o de las acciones de la entidad jurídica, que le otorga calidad de socio al propietario, importa para el adquirente el conocimiento y la aceptación como de obligatorio acatamiento de las disposiciones del respectivo reglamento y/o estatuto social (CNCom., Sala C, "Club El Carmen S.A. c/ Salvia, Feliciano s/ ejecutivo" del 30-6-06). Los estatutos de la persona jurídica determinan para los socios el conjunto de normas a las que se encuentran sometidos como a la ley misma, en tanto importan el ordenamiento constitutivo de la entidad y fijan las reglas que rigen su posición jurídica y la de sus socios. De allí que resultan de ineludible observancia, sea en lo que se refiere a derechos y obligaciones de los socios cuanto a su relación con terceros. Por su lado, los reglamentos, ya sea que complementen, integren o no un estatuto social (ello dependerá de la forma de organización por la cual se hubiere optado), no son otra cosa que una colección de preceptos destinados a regular las relaciones jurídicas y personales entre los accionistas y/o socios-asociados y/o propietarios, en el marco del fin común perseguido, constituyendo de ese modo también actos normativos de carácter general, a los cuales los mencionados deben ajustar su conducta (voto de la suscripta en el fallo plenario ?Barrio Cerrado Los Pilares?, ya citado). Es que todo hombre es libre de elegir ingresar o no en una organización, pero una vez que ingresa debe respetar las normas que la rigen (CNCom, esta Sala, ?Lasala María Dolores c/ Mayling Club de Campo SA Social, Deportiva, Cultural y Administración de Servicios s/ ordinario? del 14-10-2009). Por lo demás, la ley actual dispone un régimen obligatorio para los conjuntos inmobiliarios basado en el derecho real de propiedad horizontal, estructura que bien podría canalizar los reclamos relativos al aporte que cada miembro debe realizar para el mantenimiento del consorcio. Agrego que no se alegó -ni mucho menos probó- que los importes abonados por los socios del Club de Polo para la utilización de las partes comunes sean ínfimos o desnaturalicen la obligación prometida, circunstancia que, de todas maneras, no llevaría automáticamente a la nulidad de la cláusula estatutaria.

En definitiva, no es cierto que el Club de Campo ?le sale gratis a uno de sus socios? pues el Club de Polo contribuye al mantenimiento mediante el aporte de la cuota social de sus asociados. Tal es el esquema previsto en el reglamento interno, que a priori no es nulo. Como dije, si el pretensor estima que esa participación no es suficiente, que existe un actuar abusivo del directorio al fijar los aportes, que el Club de Polo debe ser desvinculado por haber desaparecido la affectio societatis, etc, tiene a su alcance los remedios específicos que otorga la ley societaria (LGS:91, 236, 248, 251, 276, 279); o bien, puede buscar la solución mediante la debida adecuación a lo prescripto por el art. 2075 del CCyCN cuyo cumplimiento, presumiblemente, fuerce un cambio en la organización del Club de Campo. Empero, no puede pretender subsanar las alegadas inequidades con la acción entablada, cuyo objeto, en lo que aquí interesa, es la nulidad parcial del mencionado punto del reglamento (fs. 150). Esto no significa descartar que, en algunos casos, la persecución de fines extrasocietarios pueda redundar en la nulidad de reglamentos que concedan beneficios injustificados a sujetos en situaciones jurídicas idénticas. Mas en el presente caso no se probó tal fraude, ni las consecuencias dañosas que la participación como socio de Los Pingüinos Club de Polo puede acarrear al actor o a la sociedad demandada. A lo anterior, de por si suficiente para rechazar la demanda, cabe agregar que la a quo sostuvo que la obligación de los propietarios de los lotes de pagar expensas tenía ahora sustento legal específico en el art. 2081 del CCyCN. El apelante en su expresión de agravios realizó un análisis de diferentes normas del nuevo ordenamiento de las cuales se desprendería lo errado de esa afirmación (fs. 1463/1465), razón que me fuerza a referirme nuevamente a ellas. No se comparten las conclusiones del quejoso. Es cierto que, en determinadas circunstancias, la obligación al pago de expensas puede ser extendida a los ?poseedores por cualquier título? (art. 2050, CCyCN). Mas dicho deber emana de la posesión o usufructo de una parte privativa (residencial) del conjunto inmobiliario. Contrariamente, el régimen admite la posibilidad de que otras personas (relacionados con los propietarios como familiares e invitados o terceros ajenos a ellos) puedan utilizar los espacios comunes, autorizando a la administración a fijar ?otras contribuciones distintas a las expensas legalmente previstas? (art. 2080, CCyCN). Los no propietarios quedan obligados al pago de las contribuciones y aranceles que a tal efecto determine la normativa interna del conjunto inmobiliario, empero nuevamente son diferentes de las expensas (2083, CCyCN). Tal fue la solución adoptada por el reglamento interno del Club de Campo Los Pingüinos, conforme los arts. 18, 19 y 20 ya referidos. En definitiva, se previó el pago de aportes diferenciados para los no propietarios, circunstancia expresamente admitida por la legislación actual y que no importa una violación al art. 953 del Código Civil vigente al momento de celebrarse el acto, pues no se advierte la alegada infracción a la moral y las buenas costumbres. Pretender confundir las expensas comunes con las contribuciones que deben pagarse por el uso de las instalaciones sociales y deportivas llevaría al extremo de forzar a cualquier invitado a pagar las primera o bien a excluirlos del uso de los bienes comunes, situación absolutamente carente de lógica y contraria al objeto del conjunto inmobiliario al que pertenece el actor. Agrego que la reglamentación impugnada no se opone al estatuto constitutivo de Club de Campo Los Pingüinos S.A. desde que la facultad de fijar ?las contribuciones que han de abonar los socios para el mantenimiento, conservación y funcionamiento de las instalaciones deportivas, sociales y urbanísticas? (fs. 11/12) no implica que ellas serán todas iguales, ni impide diferenciar expensas de cuotas para el acceso y mantenimiento de los espacios recreativos, siempre que dicha prerrogativa se utilice razonablemente. Por todo lo expuesto, corresponde rechazar el agravio. La decisión que se propone implica reconocer las características particulares de la organización del club de campo; aun cuando no puedo dejar de advertir la singularidad de que una sociedad que no es propietaria tenga una participación dirimente en la administración de las partes comunes. Sin embargo, en la estructura de Club de Campo Los Pingüinos modificar la composición de la sociedad administradora en el sentido buscado, sin la participación del conjunto de socios y prescindiendo de lo normado por el art. 2075 del CCyCN importaría presumiblemente alterar la proporción y armonía entre vivienda, recreación y deporte buscadas por los miembros, así como desequilibrar las cuentas del ente. Ello impide el progreso de la acción, máxime cuando no se citó a juicio al socio que se pretende excluir y no existen pruebas en la causa que lleven a una conclusión distinta a la adoptada por la anterior sentenciante. Sin desconocer las prescripciones contenidas en la LGS y la figura asumida por el Club de Campo bajo la forma de una sociedad anónima -con las consecuencias legales que ello trae aparejado-, los tribunales para resolver no pueden desligarse de la específica situación de conflicto que se ventila en las causas que son llamados a sentenciar. La propia naturaleza del emprendimiento y su finalidad (complejo urbano utilizado como residencia permanente o transitoria de sus socios, y las actividades deportivas, sociales y culturales que allí se realizan) imponen un análisis integral de la cuestión debatida contemplando, como se explicó, los diversos intereses en juego y la propia materia litigiosa (CNCom, esta Sala integrada, ?Desimone Horacio Aníbal c/ Club de Campo San Diego y otros s/ ordinario -incidente de apelaciones art. 250? del 17-02-2015), reiterando la necesidad de adecuar el funcionamiento a lo previsto por el art. 2075 del CCyCN. 3. Sentado lo anterior, se analizará la impugnación relativa al punto 2 del orden del día de la Asamblea del 27-05-2011. En relación a la aprobación de los estados contables correspondientes al ejercicio cerrado el 31-12-2010, la sentencia recurrida admitió la pretensión del actor entendiendo que no se encontraba correctamente registrada la operación de compraventa de ciertos terrenos adquiridos a la

Municipalidad de Ituzaingó. La accionada Club de Campo Los Pingüinos S.A. se agravió porque estimó que las normas societarias sobre la confección de balances le era inaplicables, por no tener fin de lucro. La queja no tiene asidero, puesto que su carácter de ente sin fin de lucro organizado en los términos del art. 3 de la LGS no exime de llevar una contabilidad organizada y respetar las normas profesionales para confeccionar los estados contables. Como ya se explicó, la particular -y contradictoria- situación en que se encuentran las asociaciones civiles organizadas como sociedades anónimas hace difícil la compatibilización de la totalidad de las normas societarias. Sin embargo, tampoco las excluye automáticamente, pues de lo contrario carecería de sentido elegir el tipo organizativo de la sociedad anónima. Así, se destacó con razón que están sujetas a las normas societarias en cuanto a la estructura del ente aún cuando ellas puedan ser dejadas de lado en supuestos específicos (CNCom, Sala D, ?Castro, F.V. c/Altos de los Polvorines SA s/sumario? 30-07-1999), que no se advierten en el sub lite, en relación a la contabilidad. Se quejó también porque la a quo compartió la opinión de la pericia contable impugnada por su parte y negó que los bienes comprados carezcan de valor. Recordó que las porciones de terreno adquiridas a la Municipalidad correspondían a calles públicas que se encontraban dentro del Club de Campo y que era imprescindible su adquisición para mantener el predio cerrado. Dijo que se incorporaron al Club de Campo como ?superficies de esparcimiento y vías de circulación?, es decir, como partes comunes, excepto por una pequeña proporción que se vendió a los socios por igual valor al de compra, es decir, sin ganancia para el ente. De la lectura del acta de asamblea del 27-05-2011 (fs. 74/83) surge la sinrazón del apelante. Allí, el presidente del directorio recordó que durante el año 2009 se negoció la compra a la Municipalidad de Ituzaingó, firmándose el respectivo boleto de compraventa y abonándose \$1.130.000 a cuenta del precio, cuyo saldo era pagadero en dos cuotas anuales de \$1.565.000 más intereses. Continuó diciendo que: ?Ante la obligación improrrogable, el Directorio comenzó a analizar la forma de enfrentar dicho pago y resolvió pedirle a los accionistas, entre cuyas propiedades figuraban calles ?virtuales?, que colaboraran para el pago antes mencionado. Algunos de ellos aceptaron colaborar voluntariamente a reunir la suma requerida, aceptando comprar las superficies de calle que formaban parte de su jardín...?. Así, los socios pagaron U\$S 120.000 para afrontar la primera cuota anual ad referendum de la aprobación de la venta por la Asamblea. De lo anterior se concluye inexorablemente que la sociedad primero compró los terrenos, y luego los ofreció a algunos de sus socios. Esto descarta la postura del quejoso, que en su expresión de agravios dijo que el Club de Campo actuaba como intermediaria en la operación por mandato de esos socios, pues el presidente del directorio informó a la asamblea que se le ofrecieron las porciones de terreno a los frentistas con posterioridad a la concreción de la venta con la Municipalidad. Ello evidencia que los bienes efectivamente tenían valor, tal como lo entendieron el perito y la Jueza de primera instancia. Ergo, los bienes deberían haberse incluido en el balance cerrado el 31-12-2009 y -en lo que a la causa interesa- no podrían tener, para el ejercicio posterior, un valor igual a \$1. El perito contable designado fue contundente al señalar que el criterio seguido para la confección de los estados contables criticados ?no se ajustaría a la realidad? y que ?no han reflejado debidamente la situación económica, financiera y patrimonial de la sociedad en relación con la transacción realizada con la Municipalidad de Ituzaingó, especialmente por la omisión en el activo del valor de la tierra adquirida? (fs. 1226). No ignoro que el dictamen fue impugnado por la quejosa, mas las criticas fueron detalladamente contestadas por el perito, quien es el experto en la materia. Y con independencia de las diferentes interpretaciones que pueda tener la cuestión en relación a la aplicación de las normas técnico-contables, lo cierto es se incorporó un bien de considerable valor al ente, sin que las entradas y salidas de fondos y el aumento patrimonial hayan tenido el necesario reflejo en la contabilidad. Por lo demás, no encuentro adecuadamente justificadas las razones que llevarían a contabilizar los bienes adquiridos a razón de \$1 y, más allá de disentir con sus conclusiones, el agraviado no refutó las consideraciones efectuadas por la a quo. Recuérdese que los dictámenes periciales constituyen un juicio técnico sobre cuestiones de hecho, respecto de las cuales se requieren conocimientos especiales y, está destinado a crear la convicción del Juez, a quien corresponde evaluarlos y es soberano al sentenciar en la apreciación de los hechos, dentro de los cuales se encuentra la opinión del experto (CNCom, esta Sala, ?Perez, Javier Miguel c/ Viajandoonline.com S.A. y otros s/ ordinario?, del 19-02-2018, entre muchos otros). Por ende, si bien tengo en cuenta las impugnaciones efectuadas y también que los Jueces no estamos obligados a aceptar las conclusiones de los peritos, el apartamiento de las opiniones técnicas debe fundarse en una razonada expresión de las operaciones o criterios utilizados para arribar a un resultado diverso al propuesto por el experto y en razones científicas que acrediten la inexactitud del informe pericial (conf. CSJN, ?Trafilam SAIC c/ Galvasili, José?, del 08-09-1992; CNCom, esta Sala, ?Corbo González, Selva Juanita c/ Transporte Plaza S.A.C.I. y otros?, del 24-06-03, entre otros); lo cual no acontece en autos, por las razones expuestas supra. Por último, destaco que no se trata de decretar la ?nulidad por la nulidad misma? como expone el apelante. Los estados contables -que deben cimentarse en la contabilidad- no pueden ser simples cifras y números divorciados de la realidad; es un imperativo legal que se adecuen a las pautas de los artículos 61 y siguientes de la LGS. La falsedad de éstos invalida la decisión asamblearia que los aprueba, puesto que aceptar lo contrario importaría avalar que el orden jurídico otorgue valor vinculante a la falsedad, a la insinceridad, a la oscuridad o a la contradicción, lo que de modo alguno es

admisible. Si el derecho a la impugnación de los estados contables "es irrenunciable y cualquier convención en contrario es nula" (artículo 69, LGS), significa que también son nulos los estados contables cuando se demuestra su falsedad o la violación de normas y principios vigentes respecto de su confección (CNCom, Sala A, ?Hernández Héctor c/ Pasteko S.A. s/ ordinario? del 30-06-2014).

Ello, pues no solo se busca la exposición real de la situación patrimonial para proteger a los socios del ente, sino evitar un quebranto en la transparencia que deben exhibir los estados contables conformando una apariencia frente a terceros distinta a la realidad del ente (CNCom, esta Sala, ?Inspección General de Justicia c/ Rendering S.A. s/ Organismos Externos", del 13-07-2010).

Se rechaza la queja. 4. Finalmente, corresponde ocuparse del agravio del accionante relativo al rechazo del pedido de nulidad del punto 3 de la asamblea del 27-05-2011, esto es, la aprobación de la gestión del directorio y de la sindicatura. La jurisprudencia en general, y esta Sala en particular, reiteradamente ha dicho que la nulidad judicial de las decisiones de la asamblea general de una sociedad anónima debe encararse restrictivamente, con miras al principio de la convivencia social, debiendo existir una lesión, no al interés particular del socio, sino al interés del ente (conf. CNCom., esta Sala, ?Servia Alfonso c/ Medyscart S.A. s/ sumario? del 09-06-1994; íd, íd, "Scarpelli María c/ Barrio Juniors S.R.L. s/ sumario? del 06-06-2002; íd, Sala A, ?Armor S.A. c/ Armor Latina S.A. s/ ordinario? del 24-10-12, entre muchos otros). En este caso, si bien la crítica relativa a los estados contables fue admitida, ello no puede acarrear automáticamente la anulación de la aprobación de la gestión de las autoridades del ente. Nótese que, como se dijo, la diferencia es sustancialmente técnica y no se probó intencionalidad defraudadora de los directores. Pero con independencia de lo anterior, no se advierte el beneficio que la admisión de la pretensión traería al ente. Es que, como señala la defensa, el efecto extintivo que la aprobación de la gestión tiene sobre la responsabilidad de los directores dista de ser absoluto (LGS:275). Agrego que no surge de las constancias de la causa que se haya iniciado acción de responsabilidad contra las autoridades del Club de Campo. Por lo demás, no se advierten objeciones formales al desarrollo del acto asambleario ni infracción a lo normado por la LGS:67. Asimismo, las aclaraciones solicitadas por el actor fueron contestadas por la sindicatura y el directorio (ver fs. 85/87, 137/8, 143/5, y acta de asamblea de fs. 74/83), aun cuando el accionante no comparta las explicaciones brindadas. La declaración de invalidez no tiene por objeto preservar pruritos formales o llenar finalidades abstractas sino remediar perjuicios efectivos (CNCom, esta Sala, "Diez, Jorge c/ 2 H S.A." del 6-03-1989; íd, íd, "Noel, Carlos Martín M. c/ Noel y Cía. SA" del 19-03-1995; íd, Sala C, "Canale SA c/ Comisión Nacional de Valores" del 12-05-1986) y en el sub examine no se verifican las actitudes de las autoridades del ente que justifiquen la nulidad de la aprobación de su gestión, no existieron vicios formales en la convocatoria y celebración de la asamblea ni se explicaron con claridad los perjuicios que dimanaban del acto atacado.

En consecuencia, se rechaza el agravio. V. Como corolario de todo lo expuesto, si mi criterio es compartido, propongo al Acuerdo: rechazar los recursos de fs. 1423 y fs. 1425, confirmando la sentencia recurrida en todo cuanto fue materia de agravio. Las costas de Alzada se impondrán en el orden causado, atento a la existencia de vencimientos parciales y mutuos (Cpr. 71). He concluido. Por análogas razones la Dra. Díaz Cordero adhirió a la conclusión propiciada por su distinguida colega. Con lo que terminó este Acuerdo que firmaron las Sras. Jueces de Cámara Matilde E. Ballerini y María L. Gómez Alonso de Díaz Cordero. Es copia del original que corre a fs. 2157/74 del Libro de Acuerdos Comerciales. Sala B. B.RUTH OVADIA

SECRETARIA DE CÁMARA Buenos Aires, 28 de junio de 2018.- Y VISTOS: Por los fundamentos del Acuerdo que precede se resuelve: rechazar los recursos de fs. 1423 y fs. 1425, confirmando la sentencia recurrida en todo cuanto fue materia de agravio. Las costas de Alzada se impondrán en el orden causado, atento a la existencia de vencimientos parciales y mutuos (Cpr. 71). Notifíquese por Secretaría conforme Acordadas N° 3/11 y 38/13 CSJN. Oportunamente, cúmplase con la publicación a la Dirección de Comunicación Pública de la CSJN, según lo dispuesto en el art. 4 de la Acordada n° 15/13 CSJN y devuélvase al Juzgado de origen. MATILDE E. BALLERINI MARÍA L. GÓMEZ ALONSO de DÍAZ CORDERO

Co rrelaciones Romanello, Eduardo R., LOS CLUBES DE CAMPO Y SU ADECUACIÓN AL DERECHO REAL COMO CONJUNTO INMOBILIARIO, Suplemento Especial sobre Derechos Reales, Octubre 2016

029610E