



Poder Judicial de la Ciudad de Buenos Aires
Fuero Contencioso Administrativo y Tributario

2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

RC - CAMARA DE APELACIONES EN LO CATYRC - SALA 4 MESA DE ENTRADAS
SAFIGUEROA, DARIO GABRIEL CONTRA CLUB DE CAMPO SAN DIEGO SA SOBRE AMPARO - RC - OTROS
Número: EXP 63138/2026-0
CUIJ: EXP J-01-00063138-4/2026-0
Actuación Nro: 1366236/2026

Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

1. Corresponde resolver el recurso de apelación interpuesto por Darío Gabriel Safigueroa (actuación N° 1140484/2026) y por el Ministerio Público Fiscal (en adelante, MPF; actuación N° 1136857/2026) contra la resolución de fecha 19 de mayo de 2026, dictada por el juez de primera instancia mediante la cual se declaró la incompetencia del fuero para entender en las presentes actuaciones (actuación N° 952148/2026)

En lo que aquí interesa, el magistrado, luego de disponer diversas medidas para mejor proveer dirigidas a obtener documentación vinculada con la multa cuestionada, actuaciones disciplinarias, reglamentos y estatutos aplicables, resolvió declarar la incompetencia del fuero, remitiéndose sustancialmente al criterio sentado en autos “*Cáceres, Antonella c/ Club Atlético Boca Juniors Asociación Civil*”.

Para así decidir, consideró que el conflicto no configuraba —prima facie— una relación de consumo sino un vínculo de naturaleza societaria/asociativa.

2. Contra dicho pronunciamiento se alzaron tanto la parte actora como el MPF, sosteniendo —en lo sustancial— que la decisión resultó prematura, insuficientemente fundada y dictada sin contar con la totalidad de los elementos de convicción que el propio tribunal había considerado necesarios para resolver la cuestión relativa a la competencia.

3. Elevadas las actuaciones, el expediente pasó a resolver (actuación N° 1184730/2026).

4. Cabe recordar que, para declarar la incompetencia del fuero para entender en las presentes actuaciones, la decisión de primera instancia se remitió sustancialmente al criterio sentado en el expediente N° 248427/2024-0, caratulado “*Cáceres, Antonella c/ Club Atlético Boca Juniors Asociación Civil*”, ello en tanto allí se resolvió que “...aun cuando la actora sustentó su demanda en la Ley n°24240 y en la

existencia de una relación de consumo, la pretensión se relaciona directamente con el vínculo (como ‘asociada’) que esa parte tiene con la asociación civil demandada, así como en los derechos y obligaciones que emergen de aquel”.

Ante ello, tanto la parte actora como el MPF interpusieron recursos de apelación. En síntesis, además de plantear que la decisión resultó prematura en función del estado procesal de las actuaciones, se agravieron por considerar que se omitió ponderar adecuadamente la naturaleza del vínculo involucrado, en tanto se descartó la competencia del fuero sin efectuar un examen suficiente acerca de la eventual configuración de una relación de consumo. En ese esquema, señalaron que se trató erróneamente el caso como un conflicto puramente societario, cuando el club de campo constituye un conjunto inmobiliario y, como tal, se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal especial previsto por el art. 2075 CCyCN. Asimismo, que la mera calidad de socio o asociado no excluye *per se* la configuración de una relación de consumo cuando la pretensión se vincula con el ejercicio de facultades de administración y prestación de servicios de la entidad respecto del asociado en su carácter de destinatario final, como ocurre en las presentes actuaciones.

Por todo ello, sostuvieron que la competencia corresponde al fuero de relaciones de consumo, y no a la justicia comercial. Al respecto, consideramos que les asiste razón.

4.1. En primer lugar, corresponde indicar que, tal como la parte actora y el MPF pusieron de resalto en sus recursos, el emprendimiento involucrado constituye un conjunto inmobiliario comprendido dentro de las previsiones de los artículos 2073 y siguientes del CCyCN. En particular, el artículo 2075 dispone que todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal.

Tal circunstancia resulta particularmente relevante, pues la calificación jurídica de los clubes de campo –como conjuntos inmobiliarios sujetos al régimen de propiedad horizontal especial– no surge de una valoración fáctica ni de la denominada primacía de la realidad, sino de una decisión expresa del legislador. Por ello, la sola circunstancia de que el emprendimiento haya sido instrumentado inicialmente como una sociedad anónima o que la adecuación prevista por el artículo 2075 del CCyCN no se hubiera concretado plenamente, no resulta suficiente para desplazar el régimen jurídico que el propio ordenamiento atribuye a este tipo de desarrollos inmobiliarios.

Precisamente, y porque el legislador ya calificó a los clubes de campo como conjuntos inmobiliarios sometidos al régimen de propiedad horizontal especial, la condición formal de accionista no puede ser considerada aisladamente, ni erigirse en el elemento definitorio de la relación jurídica debatida. Ello así, puesto que dicha titularidad, tal y como lo expresa la parte actora, no parece tener relación con la manifestación de una participación autónoma en una actividad económica organizada con fines lucrativos, sino como un mecanismo instrumental vinculado al régimen de organización y funcionamiento del emprendimiento.

De allí que la demanda no se vincule con derechos societarios típicos –tales como la participación en utilidades, el ejercicio del voto o el control de la gestión empresarial–, sino con las consecuencias derivadas de la actividad de administración, mantenimiento, organización y disciplina desarrollada respecto de los propietarios del emprendimiento. Ello solo descarta, a nuestro parecer, la competencia comercial.

4.2. La parte actora sostuvo que existe entre las partes una relación de consumo que justifica la intervención de este fuero.

Al respecto, cabe señalar que el art. 2044 del CCyCN reconoce a la figura del “administrador” como un órgano de la persona jurídica “Consortio”. Dicho órgano puede estar integrado tanto por una persona humana como jurídica y tiene a su cargo la gestión de los intereses comunes.

En el caso, la parte actora sostuvo que tales funciones, las de administración, son ejercidas directamente por el Club de Campo San Diego S.A., quien liquida expensas, recauda fondos, administra instalaciones y servicios comunes y ejerce facultades reglamentarias y disciplinarias respecto de los propietarios.

En tales términos, si bien la participación del actor –como propietario– en la estructura jurídica del conjunto inmobiliario podría llevar a considerar que no existe una separación nítida entre quien presta y quien recibe las prestaciones comunes, lo cierto es que las cuestiones que viene planteando en su demanda no refieren a la mera integración del actor al ente común, sino a la actividad de administración desarrollada respecto de él como propietario y usuario de los bienes y servicios comunes del emprendimiento.

De este modo, aun cuando el propietario integre el conjunto de personas que conforman el Consortio, ello no supone su identificación con la actividad desplegada

por los órganos encargados de su administración y funcionamiento. Por el contrario, la actuación administrativa es ejercida por el órgano competente de la persona jurídica Consorcio, y se proyecta sobre cada propietario individualmente considerado.

Por esa razón, la circunstancia de que la parte actora integre el conjunto de propietarios, no implica que participe individualmente en la ejecución de tales actividades administrativas.

El servicio de administración que brinda la parte demandada –según relata la parte actora– comprende la organización y prestación de servicios comunes, la administración y conservación de bienes e instalaciones, la liquidación y percepción de expensas y el ejercicio de facultades reglamentarias y disciplinarias, todo ello mediante una estructura organizada y permanente destinada a posibilitar el funcionamiento del emprendimiento.

Por ello, la circunstancia de que dicha actividad se encuentre dirigida a la gestión de intereses comunes no excluye, por sí sola, la existencia de una prestación de servicios en los términos del art. 2 de la LDC.

En efecto, dicha norma incluye dentro de la noción de proveedor a quien desarrolla actividades de prestación de servicios, aun de manera ocasional.

Desde esa perspectiva, las tareas de administración, organización y funcionamiento del emprendimiento descriptas por la parte actora constituyen, precisamente, el contenido de la prestación que afirma recibir del consorcio, a través de su órgano administrador.

Por ello, aun cuando la actividad de administración sea desarrollada por el consorcio a través de su órgano administrador, ello no excluye la existencia de una relación de consumo. Antes bien, la propia estructura organizativa pone de manifiesto que las prestaciones de administración son brindadas por el consorcio mediante la actuación de sus órganos.

Por otra parte, la naturaleza real del derecho que vincula al propietario con su unidad funcional no impide que, simultáneamente, puedan generarse relaciones jurídicas vinculadas con la prestación de servicios de administración, conservación y organización de los bienes y espacios comunes.

En ese marco, si bien el régimen de propiedad horizontal regula la estructura jurídica del consorcio, sus órganos, competencias, mayorías, expensas y reglas

de funcionamiento interno, ello no impide que, cuando esa estructura despliega prestaciones organizadas de administración, conservación, información, liquidación de expensas, gestión de fondos o prestación de servicios comunes respecto de propietarios individualmente considerados, resulten aplicables los estándares protectores de la LDC.

Visto así, la normativa consumeril no desplaza el régimen de propiedad horizontal, sino que lo complementa en aquellos aspectos vinculados con el deber de información, trato digno, transparencia, control de prácticas abusivas y tutela del usuario final de tales prestaciones.

En el caso, la parte actora viene impugnando actuaciones de la administración en contra de sus derechos como propietario, en el marco de la prestación del servicio de administración, respecto a la imposición de multas, liquidación de expensas, intimación por deudas y prohibiciones en el uso de servicios y cosas comunes, todo lo cual se encuadra en una afectación del servicio prestado.

Conforme lo expuesto, el propietario reviste en el caso la calidad de consumidor o usuario en los términos del art. 1° de la LDC, porque recibe y utiliza como destinatario final las prestaciones de administración, conservación, organización, información y funcionamiento común desplegadas por el consorcio, a través de su órgano administrador. Tales servicios no son incorporados por aquel a una actividad productiva, comercial o profesional, sino que se proyectan sobre el uso, goce, mantenimiento y seguridad de su unidad y de los espacios comunes. Por ello, la existencia de un derecho real de propiedad horizontal o de una participación formal en la estructura jurídica del emprendimiento no excluye, por sí misma, la configuración simultánea de una relación de consumo cuando el propietario aparece individualmente situado como usuario final de una prestación de administración, conservación, organización e información vinculada a su unidad funcional y a los espacios comunes.

Por último, si bien no se desconoce lo resuelto por el Tribunal Superior de Justicia en “*Gerbilsky, Graciela Noemí c/ Consorcio de Propietarios Calle Gascón 1738/1744 s/ conflicto de competencia*” (Expte. TSJ 58368/2023-0), lo cierto es que allí se efectuó una expresa distinción entre la relación existente entre el consorcio y los copropietarios y aquella que eventualmente pudiera vincular al administrador con estos últimos, descartándose su análisis por no haber sido el administrador parte en el litigio. Sin embargo, y de acuerdo a lo previsto en los arts. 2044 y 2065 del CCyCN ya citados,

en tanto el administrador no constituye un sujeto ajeno o independiente del consorcio, sino uno de sus órganos y su representante legal, la actividad de administración que desarrolla no puede ser escindida de la propia actuación de la persona jurídica consorcial, pues se trata de funciones ejercidas en nombre, por cuenta y en interés del consorcio. Por ello, la circunstancia de que el administrador no intervenga como parte demandada no impide analizar la actividad administrativa desplegada por el consorcio, a través de su órgano administrador.

En consecuencia, corresponde concluir que la controversia planteada no se vincula primordialmente con derechos societarios derivados de la condición formal de accionista de la parte actora, sino con la actividad de administración y prestación de servicios comunes desarrollada respecto de ella por el consorcio a través de su órgano administrador.

5. Finalmente, cabe resaltar que el Tribunal Superior de Justicia sostuvo que “[1]a acción es el derecho a reclamar la intervención judicial para obtener la tutela de otro derecho, esta vez sustantivo. Establecer cuál es el juez competente para dirimir una causa implica identificar cuál es el juez ante quien se tiene derecho a instarla. A ese fin, es menester identificar la pretensión objeto de la acción, antes que las normas que invoca su impulsor. Ello obedece a que nuestro sistema se apoya en el *iura novit curia*, es decir, la parte no puede condicionar al juez en la aplicación del derecho sino, en todo caso, persuadirlo acerca de cuál es la norma aplicable. En cambio, el litigante es quien define sus pretensiones, pretensiones que circunscriben el obrar del juez” (“Radici, Bruno Contra Club Atlético River Plate (Asociación Civil) Sobre Contratos y Daños - RC – otros”, exp. N° 38186/2024-0, sentencia del 31/03/2026, del voto de los jueces Lozano y Ruiz).

En este sentido, que de los términos de la demanda y de las restantes constancias incorporadas a la causa surge que el actor cuestionó aspectos relacionados con la administración del conjunto inmobiliario, específicamente, cuestiones que involucran la liquidación de expensas —con planteos a imposiciones de sanciones con las que no estaba de acuerdo— “dejar sin efecto las multas que la demandada dice haber impuesto al suscripto, y en consecuencia deje sin efecto la supuesta deuda que dice detentar contra el suscripto con causa en la supuesta falta de pago de expensas y/o de multas impuestas” (v. demanda. pág. 1).

En tales condiciones, toda vez que la pretensión se sustenta en afectaciones vinculadas con prestaciones que la parte actora invoca recibir como destinataria final, corresponde considerar configurada, con el alcance propio de esta etapa procesal, una relación de consumo suficiente para atribuir el conocimiento de la presente controversia a este fuero.

En virtud de las consideraciones expuestas, el tribunal **RESUELVE: 1)** Hacer lugar a los recursos de apelación interpuestos por la parte actora y por el Ministerio Público Fiscal; **2)** Revocar la resolución dictada el 19 de mayo de 2026, en cuanto declaró la incompetencia del fuero para entender en las presentes actuaciones y continuar el trámite ante este fuero; y, **3)** Sin costas de Alzada atento la naturaleza de la cuestión debatida.

Se deja constancia de que el juez Lisandro Fastman no suscribe por hallarse en uso de licencia.

Cúmplase con el registro (Res. CM 19/2019). Notifíquese a las partes por Secretaría y al MPF y, oportunamente, devuélvase al juzgado de origen.



Poder Judicial
Ciudad de Buenos Aires