



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA DE TURNO N° 1

CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOS CARDALES COUNTRY CLUB c/
DEL VISO, MIGUEL ANGEL s/COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS
Expte. N° 93961/2021

Buenos Aires, de enero de 2026.

AUTOS; Y VISTOS; Y CONSIDERANDO:

1) Las actuaciones fueron remitidas a la Sala con motivo del recurso de apelación interpuesto en subsidio por la parte actora —Consorcio de Propietarios Los Cardales Country Club— contra la resolución dictada el 6 de enero de 2026, por medio de la cual el magistrado de grado concedió una medida cautelar de no innovar. Dicha manda judicial ordenó al consorcio abstenerse de interrumpir el suministro de energía eléctrica en la unidad funcional del demandado, con fundamento en la protección de los derechos de una menor de edad que habita el inmueble.

Para así decidir, el juez de la anterior instancia ponderó el carácter esencial del servicio eléctrico y el interés superior del niño, considerando que la falta de pago de las expensas —que incluyen el rubro de consumo de energía— no podía derivar en la privación de un servicio básico para la habitabilidad del inmueble mientras se sustancia el proceso ejecutivo.

Contra dicho pronunciamiento se alzó la parte actora. En su memorial de agravios, la recurrente sostuvo que la medida resultó arbitraria y carente de sustento fáctico y jurídico. Manifestó que el inmueble registra una deuda de expensas de larga data y que el consorcio no es una empresa prestadora de servicios públicos, sino que actúa como un mero intermediario que abona la factura troncal a la prestataria y luego prorratea el gasto entre los copropietarios. Afirmó que obligar al consorcio a mantener el suministro sin contraprestación alguna importó un "subsídio forzoso" a cargo de los demás vecinos, vulnerando el derecho de propiedad (art. 17, C.N.). Asimismo, cuestionó la legitimación de quien solicitó la medida, por no ser parte en el proceso ejecutivo, y destacó que no se acreditó la verosimilitud del derecho ni el peligro en la demora en los términos exigidos por el rito.



La parte contraria contestó el traslado de los agravios el 23 de enero de 2026. La Sra. Defensora de Cámara propició la confirmación de lo resuelto (v. dictamen del 29/1/2026).

2) Entrando al análisis de la cuestión litigiosa, cabe recordar que las medidas cautelares exigen la concurrencia de tres presupuestos fundamentales: verosimilitud del derecho (*fumus boni iuris*), peligro en la demora (*periculum in mora*) y contracautela (art. 195 y ctes. del CPCCN). En particular, la medida de no innovar busca mantener el *statu quo* para evitar que la alteración de la situación de hecho o de derecho pueda influir en la sentencia o hacerla inejecutable (art. 230, CPCCN).

En el marco de la propiedad horizontal especial (art. 2073 y ss. del CCyCN), el pago de las expensas constituye una obligación esencial de los copropietarios para el sostenimiento de la comunidad. El art. 2048 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad y las expensas comunes ordinarias. Esa obligación de pago de las expensas se extiende a “*los que sean poseedores por cualquier título*”.

En los complejos habitacionales como el aquí involucrado, puede suceder que los servicios de infraestructura (luz, agua, gas) sean facturados al Consorcio, quien luego recupera dichos importes mediante la liquidación de expensas. Esa es la situación que se configura en este caso en la medida en que en la liquidación de expensas se incluye el costo del servicio de energía eléctrica bajo el ítem “RECUPERO ENERG ELECT”, que al mes de enero de 2026 asciende a \$67.733 (v. documentación incorporada al memorial de agravios).

A su vez, debe tenerse en cuenta que en el art. 27 del Reglamento Interno del club de campo se prevé que “*Todo Socio que no haya abonado su cuota social, expensas, cuotas obras, extraordinarias y/o cualquier otro tipo de deuda en el período que el Directorio fije, incurrirá automáticamente en mora y se hará pasible de los recargos que se fijen por indexación e intereses. Ello sin perjuicio de la suspensión hasta por un año del derecho a utilizar las instalaciones sociales y deportivas y el corte del suministro de energía eléctrica. La sanción abarcará a todo el grupo familiar y podrá hacerse efectiva aun cuando sólo se adeude alguno de los rubros afectados, manteniendo la obligatoriedad de abonar las cuotas sociales durante el período que dure la suspensión*”.





Poder Judicial de la Nación

CAMARA CIVIL - SALA DE TURNO N° 1

3) Por otra parte, no debe olvidarse que según la ley 15.336, texto según Decreto N° 450/2025), se denomina “servicio público de electricidad” a “*la distribución regular y continua de energía eléctrica para atender las necesidades indispensables y generales de electricidad de los usuarios de una colectividad o grupo social determinado de acuerdo con las regulaciones pertinentes*”.

Debe considerarse que según la doctrina argentina contemporánea la energía eléctrica es un "derecho-núcleo" del cual derivan otros derechos fundamentales como la salud, la alimentación, la educación y el acceso al agua potable. En ese sentido, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, en su Observación General N° 4, ha precisado que el derecho a una vivienda adecuada implica que todos los beneficiarios deben tener acceso a recursos naturales y comunes, incluyendo energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado (*cfr. https://www.refworld.org/legal/general/cescr/1991/en/53157*).

En ese sentido, la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en el emblemático fallo "CEPIS" determinó que el Estado debe velar por la continuidad, universalidad y onerosidad justa de los servicios públicos esenciales. La energía es entendida como un bien esencial para el desarrollo social y regional, por lo que su provisión debe realizarse en condiciones de seguridad adecuadas para todos los usuarios, sin discriminación. Esta visión es reforzada por el principio de dignidad humana (arts. 51 y 52 del CCyCN), que prohíbe cualquier trato que lesione la integridad física o moral de las personas a través de la privación de servicios vitales (*cfr. CSJN, 18/08/2016, “Centro de Estudios para la promoción de la Igualdad y la Solidaridad y otros c/ Ministerio de Energía y Minería s/ amparo colectivo”, Fallos: 339:1077*).

4) Ahora bien, la continuidad del suministro eléctrico se encuentra intrínsecamente ligada al cumplimiento de la obligación de pago por parte del beneficiario. Si bien el interés superior del niño es un principio rector de rai-gambre constitucional (art. 75 inc. 22 C.N. y Convención sobre los Derechos del Niño), siempre que no se verifican otras circunstancias de extrema vulnerabilidad (electrodependientes, personas con discapacidad, etc.), la infancia no puede ser utilizada como un salvoconducto para eludir de forma indefinida las



cargas pecuniarias derivadas del consumo de energía, trasladando dicho costo al resto de los integrantes del consorcio.

Por ello, en este caso, la verosimilitud del derecho de la solicitante de la cautelar se ve desdibujada ante la existencia de una deuda acumulada en concepto de expensas, que incluyen el costo del servicio de energía eléctrica en la unidad funcional.

No se advierte, entonces, la concurrencia del presupuesto previsto en el art. 230 inc. 1º del CPCCN, pues la suspensión del suministro de energía eléctrica no resulta arbitraria en la medida en que se respalda en normas estatutarias que autorizan esa medida ante la falta de pago de los gastos y expensas comunes (art. 27 del Reglamento Interno de Convivencia y Relaciones Sociales).

Sin embargo, a fin de no afectar de manera súbita e irreversible las condiciones de vida de la niña que reside en el inmueble y dado que “prima facie” el plazo de preaviso de 10 días se presenta exiguo, corresponde mantener la medida de no innovar adoptada en primera instancia, aunque limitando su extensión temporal al plazo de 30 días, lapso durante el cual el demandado o la progenitora podrán intentar una conciliación con el consorcio a los fines de cancelar la acumulada en concepto de servicios eléctricos, debiendo previamente el consorcio liquidar el monto total adeudado por dicho rubro.

5) Por lo expuesto, oída la Sra. Defensora de Cámara, el Tribunal **RE-SUELVE**: 1) Modificar la resolución de fecha 6 de enero de 2026 limitando al plazo de 30 días, desde el dictado de la presente, la medida de no innovar adoptada en primera instancia que impide al Consorcio de Propietarios Los Cardales Country Club disponer la interrupción del suministro eléctrico en la unidad funcional N° 567. Durante ese lapso de 30 días el demandado o la peticonante de la medida cautelar podrán intentar una conciliación con el consorcio a los fines de cancelar la acumulada en concepto de servicios eléctricos, debiendo previamente el consorcio liquidar el monto total adeudado por dicho concepto; 2) Las costas se imponen por su orden en ambas instancias atento a las particularidades de la cuestión (arts. 68, párrafo segundo y 69, Cód. Procesal).

Regístrese. Notifíquese, comuníquese a la Dirección de Comunicación Pública de la CSJN y devuélvase al juzgado de turno.-





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA DE TURNO N° 1

MARCELA PÉREZ PARDO
(POR SUS FUNDAMENTOS)

MARIA ISABEL BENAVENTE GUILLERMO GONZÁLEZ ZURRO

Fundamentos de la Dra. Pérez Pardo:

Voy a adherir a la solución propuesta por mis distinguidos colegas, pero señalando los argumentos que en mi visión resultan decisivos, en el presente caso, para concluir en la confirmación de la medida cautelar dispuesta.

La particularidad en el caso, es que se trata de un conjunto inmobiliario del tipo club de campo, regido por los art. 2073 , 2075 y conc. del CCyCN, dentro del cual encontramos bienes afectados al uso común y a las actividades recreativas; y unidades funcionales (UF), que son partes privativas , con independencia funcional.

Si bien el art. 2078, 2080, 2086 y conc. CCyCN -cuya técnica legislativa fue muchas veces criticadas (conf. Heredia-Calvo Costa en CCyC comentado y anotado” T VII, pág. 767 y 796 , ed. Thomson Reuters-LL) - prevé la posibilidad que el Reglamento Interno imponga limitaciones y restricciones a los derechos particulares, que podrían ser mucho más severas y no limitarse sólo al uso y goce de partes comunes de recreación y esparcimiento.

Sobre el punto entiendo que las limitaciones deben ser razonables; nunca basarse en motivos discriminatorios; en especial nunca exceder de multas o suspensiones en la utilización de espacios comunes destinados a la recreación, pues cualquier otro tipo de punición sería inconstitucional por arrebatar funciones públicas , debiéndose prever un adecuado ejercicio del derecho de defensa por parte de cada consorcista, y el acceso a la vía judicial para revisar sanciones que pudieron imponerse (Conf. Heredia,P.- Calvo Costa , C. en “ CCyC comentado y anotado, T VII, pág. 796 y ss, ed. TR-LL).



El derecho del Consorcio actor a cobrar las expensas ordinarias y extraordinarias se deriva del derecho de propiedad (art. 17 CN), pero debe armonizarse con la dignidad de las personas y la función social de la vivienda particular. El ejercicio de un derecho no puede ser abusivo (art. 10 CCyCN)

En ese sentido, el club de Campo ha decidido que los servicios públicos de luz , agua y gas de los bienes afectados al uso común, y también los afectados a la Unidad Funcional – parte privativa – sean facturados al Consorcio, quien luego recupera los importes, incluyéndolos en la liquidación general de las expensas. Nótese que el costo del servicio de energía eléctrica del medidor 567 figura como ítem “recupero energ. Elect.” y al mes de enero del 2026 ascendió a la suma de \$ 67.733, dentro del monto total de expensas (conf. Documental acompañada por el actor).

La ley 15.336 (texto según Decreto 450/2025) se refiere a la energía eléctrica como “ servicio público de electricidad”, concepto que, en relación a la unidad privativa de autos, resulta relevante, en especial en cuanto al régimen disciplinario que adoptó el consorcio, conforme a la intimación que hizo a al grupo familiar del titular de la UF que reside en la misma.

En el concepto de servicio público de energía eléctrica se encuentra considerada la dignidad de la persona humana (arts. 51 y 52, Cód. Civil y Comercial) y, en este caso particular, el de una niña y su madre.

El Consorcio invoca no ser una empresa de servicios, pero al actuar como "intermediario" que factura y tiene el poder de suspender el suministro, asume una posición de poder análoga a la empresa de energía.

Ahora bien, la continuidad del suministro eléctrico en la unidad funcional ocupada por la hija del titular y su madre (“ socia familiar activo mediana” conforme art. 15 del Reglamento Interno y documental traída por la actora) se encontraría vinculada a la falta de pago de las expensas de su titular- que no vive en la UF – y al estado de la presente ejecución, aún cuando el Consorcio pudo avanzar en la ejecución de su crédito en estos autos, obtuvo sentencia y se ha trabado un embargo sobre la UF en resguardo de sus derechos.





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA DE TURNO N° 1

Tampoco se ha acreditado que se hayan tomado otras medidas disciplinarias alternativas previas menos invasivas, ni se ha probado la absoluta necesidad de recurrir prioritariamente al corte de la energía en la UF, habiéndose realizado la intimación por corte, al filo del inicio de la feria judicial. Tampoco fue previsto un régimen de pago específico para los servicios públicos en las UF (partes privativas).

Así, la medida cautelar encuentra justificación en el respeto a la dignidad de la niña y su madre – que habitan hasta ahora en forma permanente la unidad funcional, para quienes el corte de energía importaría un trato degradante por razones de índole económica, e innecesario pues no impide que el actor pueda continuar adelante con los trámites de la ejecución. El plazo de preaviso de diez días, también luce reducido.

En función de todo ello, concuerdo en la procedencia de la medida no innovar por el plazo indicado, en que los interesados podrían intentar al menos alguna solución parcial sobre el pago de la deuda por servicios eléctricos. Dejo así planteada mi particular visión de este tema.

MARCELA PÉREZ PARDO

