

Causa nº: 2-58741-2013

"P. M. Y OTROS C/ PROTECTORA DE ANIMALES Y OTRO (PAT) S/
MATERIA A CATEGORIZAR "

JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL Nº 2 – TANDIL-

Sentencia Registro nº:103..... Folio:

En la ciudad de Azul, a los once días del mes de Septiembre del año Dos Mil Catorce, reunidos en Acuerdo Ordinario los Señores Jueces de la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial Departamental, Sala II, Doctores María Inés Longobardi, Jorge Mario Galdós y Víctor Mario Peralta Reyes para dictar sentencia en los autos caratulados: **"P. M. y otros c/ Protectora de Animales y otro (PAT) s/ Materia a Categorizar "** (Causa Nº 58.741), habiéndose procedido oportunamente a practicar la desinsaculación prescripta por los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del C.P.C.C., resultando de ella que debían votar en el siguiente orden: **Dr. Peralta Reyes- Dra. Longobardi - Dr. Galdós.**

Estudiados los autos, el Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

-CUESTIONES-

1ª – ¿Es justa la sentencia apelada?.

2ª – ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?.

-VOTACION-

A LA PRIMERA CUESTION, el Señor Juez **Dr. PERALTA REYES**, dijo:

I. M. P., A. M. G. de P. y E. Z. promovieron demanda contra **Protectora de Animales de Tandil (PAT)**, solicitando la **remoción de los actuales miembros de las Comisiones Directiva y Revisora de Cuentas de la entidad**, y la designación de un **interventor** a fin de que, previo saneamiento del padrón de asociados, proceda a cumplimentar los siguientes actos: **1)** Convocar a asamblea ordinaria para el tratamiento de los ejercicios sociales correspondientes a los años 2007, 2008 y 2009 (pendientes de consideración por la masa de asociados); **2)** Incluir en el orden del día de la asamblea a convocar el tratamiento de la siguiente cuestión: "*Consideración de la cesión por parte de PAT de los derechos sobre dos lotes de terreno adquiridos a los señores H. M. B. y C. A. B., por boleto del 16 de agosto de 1997. Ratificación o desaprobación. Medidas a tomar*"; **3)** Convocar a elección de nuevas autoridades conforme al estatuto social (fs.31/31vta.).

En el escrito que diera inicio al presente proceso, los actores han cuestionado -principalmente- la **enajenación de los lotes de terreno de propiedad de la asociación que se mencionan en el párrafo precedente, en virtud de no haberse cumplido con la norma estatutaria que exige la aprobación de esta clase de operaciones por parte de la asamblea** (véase el apartado IV de la demanda a fs.31vta./34). He aquí el meollo de la cuestión litigiosa, aunque en la demanda también se peticiona

la remoción de los directivos y fiscalizadores de la entidad y la intervención judicial de la misma (fs.34/36, apartados V y VI de la demanda).

Aquí es preciso hacer mención a otro expediente que obra agregado por cuerda y que **tramitó con anterioridad a los presentes actuados**. Dichas actuaciones también fueron promovidas por las aquí accionantes y se denominan "*Z. E. y otros c/ Protectora de Animales Tandil (PAT) s/ medida cautelar*" (expediente n° 41.295). En la demanda que dio inicio a este expediente, se solicitó la suspensión provisoria de la asamblea ordinaria convocada para el día 28 de agosto de 2008, que debía considerar los ejercicios cerrados los días 31 de diciembre de 2006 y de 2007; se solicitó que se ordenara la entrega de copia de la documentación que la asamblea debía considerar y de la que se indicó en la demanda; y se solicitó que se ordenara poner los libros sociales y contables a disposición de los actores para su examen, de conformidad con lo dispuesto en el art.819 del Código Procesal (ver fs.42 del expediente n° 41.295). En estos actuados se dispusieron medidas cautelares y se acompañó diversa documentación relativa a la asociación civil, por lo que en el decurso del presente voto me referiré a los actuaciones que sean de interés a los fines de la temática traída a esta alzada.

II. En la sentencia dictada en la anterior instancia se desestimó la demanda por remoción de autoridades y convocatoria de asamblea entablada por M. P., A. M. G. de P. y E. Z. contra Protectora de Animales de Tandil, imponiéndose las costas del proceso a la parte actora

en su calidad de vencida y regulándose los honorarios profesionales (fs.163/170vta.).

Para arribar a este resultado ponderó el juzgador, en primer lugar, que el principal objeto de análisis del decisorio es el perfeccionamiento de la venta de los lotes de terreno adquiridos por la asociación en el año 1997 a los Sres. H. M. B. y C. A. B., operación cuestionada por los actores y en cuya acusación encuentra sustento la pretensión liminar (fs.165vta.). Seguidamente, se abocó el sentenciante al examen de las constancias de la causa, para concluir sosteniendo que la venta cuestionada habría sido sometida a consideración de los socios y que los aquí demandantes habrían estado de acuerdo con la operación, circunstancias que imponen el rechazo de los argumentos que tienden a desvirtuarla (fs.166/168). Finalmente, abordó el *a quo* la pretendida remoción de las comisiones directiva y fiscalizadora, para concluir en el rechazo de esta pretensión en base a diversas motivaciones (fs.168/170). Las costas del juicio las impuso a los actores con arreglo a la regla del vencimiento (fs.170).

III. La referida sentencia fue apelada por los actores (fs.171), quienes en esta alzada expresaron agravios a fs.186/189vta. En esta pieza recursiva los actores insisten en que en la venta de los terrenos no se cumplió con lo dispuesto en el art.22 del estatuto, y que la referencia consignada en la memoria no podía suplir el requisito de la inclusión del tema en el orden del día; puntualizando que un tema de tamaña gravedad

exige un punto específico, de forma tal que los asociados de la entidad sepan qué va a considerar la asamblea y en función de ello resuelvan su concurrencia o no a la misma (fs.187/187vta.). También aludieron a la ausencia del instrumento de cesión y a la carencia de precio (fs.187vta.). Hicieron referencia a su proceder y cuestionaron el argumento de la sentencia donde se les señaló la falta de impugnación asamblearia (fs.188/188vta.). En la parte final de este escrito se destacó el proceder antidemocrático de los directivos de la entidad a los fines de sustentar la pretendida remoción de los mismos (fs.188vta./189vta.).

Habiéndose tramitado los pasos procesales de rigor se llamaron autos para sentencia (fs.192) y se practicó el sorteo de rigor (fs.193), por lo que han quedado estos actuados en condiciones de ser abordados a los fines del dictado de la presente sentencia.

IV. En la sentencia apelada se planteó en sus exactos términos la controversia que diera inicio al presente juicio, habiéndose puntualizado lo siguiente: *"En el caso que nos ocupa, si bien el objeto de la pretensión radica tanto en la remoción de los miembros de las Comisiones Directiva y Revisora y la designación de un interventor a fin que convoque a Asamblea Ordinaria con motivo de tratar los temas expuestos en el escrito liminar, antes aludidos, el principal objeto de análisis de este decisorio resulta ser el perfeccionamiento de la venta de los lotes de terreno que fueran adquiridos por la asociación en el año 1997 de los Sres. H. M. B. y C. A. B., operación cuestionada por los actores y en cuya acusación*

encuentra sustento la pretensión liminar" (fs.165vta., apartado II; lo destacado en negrita me pertenece).

En efecto, si se interpreta en sus debidos alcances el escrito de demanda puede advertirse, prontamente, que más allá de la pretendida **remoción** de los miembros de las Comisiones Directiva y Revisora de Cuentas, lo que los actores han cuestionado -de un modo preciso y detallado- es la **enajenación de dos lotes de terreno de propiedad de la asociación a favor del veterinario de la entidad J. P., en virtud de que dicha operación no fue aprobada por asamblea**. De esta manera, entienden los accionantes que se ha transgredido el art.22 del estatuto de la entidad, que exige la previa aprobación de la asamblea de asociados en los casos de adquisición, enajenación, hipoteca y permuta de bienes inmuebles (véanse las manifestaciones volcadas a fs.32vta./34 de los presentes actuados, así como también la citada cláusula estatutaria que luce a fs.19vta. de los autos caratulados "*Z. E. y otros c/Protectora de Animales Tandil (PAT) s/medida cautelar*", expediente n° 41.295). Aquí es menester poner de relieve que los lotes de terreno en cuestión se designan como parcelas 7-a y 8-a de la manzana 132-k de la ciudad de Tandil, **Nomenclatura Catastral: Circunscripción I, sección E, chacra 132, manzana 132-k, parcelas 7-a y 8-a**, partidas 103-053820-6 y 103-053821-4 (ver la escritura que obra a fs.25/27vta. del referido expediente n° 41.295).

Otras expresiones de los actores son elocuentes al momento de desentrañar la verdadera voluntad petitoria que encierra el

escrito de demanda. Así señalaron la **ilegalidad de dicha enajenación por falta de aprobación asamblearia** (fs.32vta., puntos 4.10 y 4.11); puntualizaron que son falsos los antecedentes citados en la respectiva escritura, sosteniendo que **el notario extendió dicho acto pese a carecer del acta de asamblea que lo autorizara** (fs.33, punto 4.13); adujeron que los consejeros de la asociación mantuvieron la operación en el más estricto secreto (fs.33, punto 4.14); **negaron que la asamblea del día 23 de septiembre de 2005, que aprobó la memoria del año 1998, pueda considerarse aprobatoria de venta alguna** (fs.33/33vta., punto 4.15); y pusieron de relieve que la asamblea de PAT no se ha pronunciado sobre la operación cuestionada y debe hacerlo por tratarse del único órgano soberano con capacidad para hacerlo (fs.34, punto 4.20).

Así delineados los exactos términos de la cuestión medular de autos, se impone adentrarse en el análisis de la mentada enajenación de los lotes de terreno de la entidad, cuya irregularidad ha sido articulada por la parte actora, quien aseveró que la misma carece de la correspondiente aprobación asamblearia, habiéndose transgredido el art.22 del estatuto de la asociación civil. Definida de este modo la problemática en escorzo, en el apartado siguiente procuraré delinear la solución que habrá de tener la contienda de autos.

V. Habiendo quedado definida en el apartado precedente la cuestión central del litigio, resulta de utilidad comenzar este capítulo con el análisis de la **escritura n° 658**, otorgada por el **Escribano**

Marcelo Saul Cifuentes con fecha **13 de julio de 2007**, mediante la cual se concretó la transmisión dominial a favor de **K. A. P.** de los mencionados lotes de terreno que eran de propiedad de **Protectora de Animales de Tandil (PAT)**, los que se encuentran ubicados en la ciudad de Tandil y se identifican catastralmente como Circunscripción I, sección E, chacra 132, manzana 132-k, parcelas 7-a y 8-a (ver fs.25/27vta. del referido expediente n° 41.295, donde tramitó la medida cautelar).

1. En el exordio de este instrumento público -que consta a fs.25vta. de dicho expediente- se enumeraron del siguiente modo los diferentes actos que sirvieron de antecedente: **a)** Se hizo constar que por boleto de compraventa de fecha **16 de agosto de 1997**, **H. M. B. y C. A. B.** vendieron los inmuebles indicados a la **Protectora de Animales de Tandil (PAT)**; que habiendo sido saldado el precio de venta con fecha **16 de agosto de 1997**, los vendedores otorgaron poder especial irrevocable a favor de **M. N. R. y D. O. S.**, para que otorguen la escritura traslativa de dominio a nombre de la compradora y/o de quien resulte cesionario de sus derechos; que se cumplió con el asentimiento conyugal establecido en el art.1277 del Código Civil. **b)** En lo que reviste decisiva trascendencia en orden a la cuestión debatida en autos, también se hizo constar que según surge de la **memoria del año 1998**, aprobada por **acta de asamblea de fecha 23 de septiembre de 2005 y acta de reunión de comisión directiva de fecha 14 de noviembre de 2006**, fue aprobada la venta de los inmuebles a favor de **J. P.**, quien revestía el cargo de veterinario en la

institución. **c)** Se hizo constar, por último, que con fecha **16 de junio de 2007**, por instrumento privado, **J. O. P.** cedió a favor de **K. A. P.**, todos los derechos y acciones que tenía y le correspondían sobre los inmuebles (ver el exordio de la escritura a fs.25vta. del mencionado expediente n° 41.295).

Posteriormente, durante el trámite del expediente n° 41.295 y ante el requerimiento que le fuera formulado, el Escribano Marcelo S. Cifuentes allegó fotocopias certificadas de la documentación que sirvió de antecedente a la escritura n° 658 y a la cual me he referido en el párrafo precedente (ver fs.60/72 del expediente indicado). Entre dicha documentación se encuentra el boleto de compraventa celebrado entre H. M. B. y C. A. B., como vendedores, y la asociación civil Protectora de Animales de Tandil (PAT), como compradora, con relación a los lotes de terreno ya indicados (fs.60/61). También se encuentra la ya indicada escritura de poder especial irrevocable otorgada por los vendedores a favor de D. O. S. y M. N. R. (fs.62/64); así como también la cesión de boleto de compraventa formalizada por J. O. P. a favor de K. A. P. (fs.65/66). Y, por último, se encuentra el **acta de asamblea general ordinaria de fecha 23 de septiembre de 2005** (fs.67/68), el **acta de reunión de comisión directiva de fecha 14 de noviembre de 2006** (fs.69), la **memoria del año 1998** y el **resumen de balance del mismo año** (fs.70/71).

De esta documentación allegada por el notario que otorgó la escrituración de los lotes de terreno, se desprenden datos de suma valía en orden a la dilucidación del *sub caso*. Más aún, dicha

documentación me afirma en la convicción de que **no se cumplimentó la exigencia que impone el estatuto de la asociación civil, consistente en la previa aprobación por parte de la asamblea de asociados de las enajenaciones de inmuebles**. Así expresa el art.22 inciso g) del estatuto de la entidad, que la Comisión directiva puede "*realizar los actos para la administración del patrimonio social, con cargo de dar cuenta a la primer asamblea que se celebre, salvo los casos de adquisición, enajenación, hipoteca y permuta de bienes inmuebles en que será necesaria la previa aprobación de una asamblea de asociados*" (ver fs.19vta. del expediente n° 41.295; lo destacado en negrita me pertenece). De esta manera, adelanto mi opinión en el sentido de que la solución del litigio debe ser distinta a la que se adoptó en la sentencia apelada, por lo que habré de propiciar el acogimiento de esta parcela del recurso de apelación interpuesto. Me explicaré en los siguientes desarrollos del presente apartado.

2. Es dable observar, en primer término, una notoria irregularidad que se presenta en la venta de los inmuebles de propiedad de la asociación a favor de **J. O. P.**, la que radica en que **dicha operación no se instrumentó mediante un boleto de compraventa**, como sucede en la práctica habitual del mercado inmobiliario y lo requiere la naturaleza misma de estas contrataciones (doctrina del art.512 del Código Civil y de los arts.218 inciso 6 y 219 del Código de Comercio). Máxime que, en el caso, **la vendedora era una persona jurídica que, por exigencia estatutaria,**

debía someter la aprobación de la venta a la consideración de la **asamblea de asociados**. En efecto, en la cesión de boleto de compraventa que J. O. P. efectuó a favor de K. A. P., **no se hizo mención a ningún instrumento que el cedente hubiera celebrado con la asociación civil, sino que se formuló una genérica referencia a la "*compra que hiciera a la Protectora de Animales de Tandil (PAT), aprobada por acta de asamblea de fecha 14 de noviembre de 2006*"** (ver cláusula primera de esta cesión de boleto de compraventa, a fs.65 del expediente n° 41.295). Por lo demás, **esta referencia no sólo carece de respaldo instrumental sino que, además, incurre en un marcado error**, puesto que el acta de fecha 14 de noviembre de 2006 a la que alude, **no es de asamblea sino de reunión de comisión directiva**, conforme emana -con absoluta claridad- de las constancias obrantes a fs.67/69 del citado expediente n° 41.295. Se está ante anomalías de envergadura que permiten ir delineando la solución del caso y que se complementan con las que pondré de manifiesto a continuación (arts.163 inciso 5, 375, 384 y ccs. del Cód. Proc.).

3. Cabe ocuparse, ahora, de la **asamblea general ordinaria de la institución que se celebró el día 23 de setiembre de 2005**, cuya acta luce a fs.67/68 del expediente n° 41.295 (en copia allegada por el Escribano Marcelo S. Cifuentes), **donde se consideraron las memorias y balances de diversos ejercicios, en clara infracción a las normas legales y estatutarias aplicables**. En efecto, en el artículo vigésimo noveno del estatuto se establece que las asambleas ordinarias

tendrán lugar una vez al año, dentro de los tres meses posteriores al cierre del ejercicio económico que se clausurará el día 31 del mes de diciembre (ver fs.21vta./22 del expediente n° 41.295).

Pues bien, en esta asamblea general ordinaria del día 23 de setiembre de 2005, entre varias memorias y balances, **se aprobó la memoria del ejercicio finalizado el día 31 de diciembre de 1998** (fs.67/68 del expediente n° 41.295), **que es la que luce agregada a fs.70 de este mismo expediente** (como ya lo puse de relieve, toda esta documentación fue acompañada a los autos por el notario Marcelo S. Cifuentes, como antecedente de la escritura pública por la que se transmitió el dominio de los inmuebles a favor de **K. A. P.**). En base a esta **memoria del año 1998** y a la aprobación de la misma por la **asamblea general ordinaria del día 23 de setiembre de 2005**, se ha estructurado una parte sustancial de la sentencia apelada, la cual, como dije, ha arribado a una conclusión diferente a la que vengo propiciando en el presente voto, **al haber decidido que la cuestionada venta de los lotes de terreno fue sometida a consideración de la asamblea de asociados** (véase el apartado III de los considerandos de la sentencia, que lucen a fs.166/167 de los presentes actuados).

Pasando al análisis de dicha **memoria del año 1998** - obrante a fs.70 del expediente n° 41.295-, cabe señalar que en la misma se hizo referencia a la actividad desarrollada por la entidad; y, en lo que reviste interés para el caso de autos, **se incluyó una escueta e imprecisa leyenda que ha sido utilizada por la demandada para estructurar su**

planteo defensivo (ver fs.48vta. de los presentes actuados). En efecto, allí se lee en forma textual: "**Se vende al Dr. P. 2 terrenos que donara el Dr. B.**". Seguidamente, se alude a la mala situación de la institución, señalándose que "*Muchos miembros han desertado, los que quedan están sobrecargados de labor y ya no hay nadie que se acerque a trabajar en la misma. Los problemas son cada vez más y mayores. **Estamos funcionando muy solos dentro de nuestra comunidad y la gente que se acerca a nosotros lo hace exclusivamente por un interés propio y, lamentablemente, nadie quiere dar una mano. Todo indica que en un futuro, no muy lejano, ésta entidad quedará acéfala y P.A.T. será sólo un recuerdo***" (citada fs.70 del expediente n° 41.295; lo destacado me pertenece).

4. Llegamos de este modo a la cuestión medular que debe dilucidar este tribunal de alzada, la que se centra en **esclarecer si la enajenación de los lotes de terreno a favor de J. O. P. contó con la necesaria aprobación de la asamblea de asociados.** Ya anticipé mi respuesta negativa sobre esta cuestión, que resulta contraria a lo decidido en el pronunciamiento de grado. Es por ello que, en los desarrollos venideros, habré de brindar las motivaciones centrales sobre las que se asienta mi postura.

Entiendo que una cuestión tan trascendente como es la enajenación de bienes inmuebles de la asociación civil, que por exigencia estatutaria requiere la previa aprobación de la asamblea de asociados, **debe**

ser sometida al órgano de gobierno de un modo claro y preciso, a fin de que los asociados cuenten con una información cabal acerca del acto jurídico que será puesto a su consideración. Bien destaca Etcheverry la importancia que le cabe a la asamblea como **órgano de gobierno** de la asociación, la que debe cumplir una función integradora ya que traza las grandes líneas de la organización y es la generadora de los fines de la entidad; agregando este autor que **la asamblea es, generalmente, la depositaria de la propiedad de la empresa** (Derecho comercial y económico, Formas jurídicas de organización de la empresa, pág.10).

Y en este orden de ideas entiendo que **resultaba ineludible la introducción de un punto expreso en el orden del día de la asamblea, donde se previera la consideración por la masa de asociados de la enajenación de los lotes de terreno de propiedad de la asociación civil**. Nada de ello se cumplimentó, puesto que en el orden del día de la asamblea realizada con fecha **23 de setiembre de 2005** (sobre la que se asienta la postura de la accionada), sólo constaba la explicación de los motivos por los que se celebraba la reunión social fuera de término (punto 1º); la elección de dos socios para firmar el acta, junto con el presidente y secretario (punto 2º); la consideración de memorias y balances de los ejercicios 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003 y 2004 (puntos 3º a 11º), **en franca transgresión a la norma estatutaria aplicable y a los principios que rigen el normal desenvolvimiento de las**

personas jurídicas, que exigen el tratamiento anual de estos documentos; y la elección de comisión directiva y revisora de cuentas por el término de dos años (punto 12º) (ver fs.67 del expediente nº 41.295 sobre medida cautelar).

No resulta atendible la alegación de que la venta de los inmuebles fue sometida a la consideración de la asamblea, **puesto que sobre esta cuestión no se introdujo ningún punto específico en el orden del día.** Esto era insoslayable para los directivos de la institución, dado que la cuestión relativa al destino de los inmuebles se presentaba por demás relevante en la vida de la asociación. Sabido es que al no existir normas positivas que regulen el funcionamiento de las asambleas en las asociaciones civiles, se admite en general la aplicación analógica de las reglas establecidas en las leyes comerciales respecto de las asambleas de las sociedades anónimas (conf. Lavallo Cobo, en Código Civil de Belluscio-Zannoni, tomo 1, pág.377). Y al respecto se ha sostenido en cuanto al contenido del orden del día, que el mismo **debe tener claridad en la redacción de los puntos incluidos, y la redacción debe ser tal que no pueda generar dudas en el accionista respecto del verdadero contenido de las cuestiones a considerar y sobre las cuales debe deliberar y tomar decisiones** (Sasot Betes y Sasot, Sociedades anónimas. Las asambleas, págs.135 y 136). Y con citas de doctrina y resoluciones administrativas, puntualizan estos mismos autores que para que el orden del día satisfaga las exigencias legales, **es indispensable que los asuntos a**

tratarse se establezcan en forma específica y precisa y no genérica o indeterminada; el orden del día debe ser suficientemente claro y preciso para evitar toda sorpresa y malentendido; el orden del día debe ser claro, preciso y explícito (ob. cit. págs.135 y 136, nota 202).

En una misma línea de opinión, pero ya con relación a las asociaciones civiles, afirma Paez: *"El orden del día tiene el valor de una nota auténtica de materias a discutir en la asamblea, y desempeña, como lo expresa la doctrina italiana respecto a las del derecho comercial, una doble función: positiva, la de informar a los asociados sobre los puntos que van a deliberar, para que puedan hacerlo con maduro consejo; y negativa, la de impedir que se sorprenda la buena fe de los ausentes, considerando temas que ellos suponían fundadamente que no habían de tratarse"* (Tratado teórico práctico de las asociaciones, pág.196; lo destacado corresponde al suscripto; ver en un mismo sentido Biagosch, Asociaciones civiles, págs.268 y 269).

Es por todo lo expuesto que no puede admitirse que, en forma subrepticia, **se haya pretendido llevar a la asamblea a través de la consideración de la memoria, la trascendente temática relativa a la enajenación de los inmuebles**. Máxime que, como ya lo señalé, **la referida memoria del año 1998 se incluyó en el orden del día junto a otras memorias y balances que abarcaban nada menos que nueve ejercicios** (ver fs.67/68 del expediente nº 41.295). La memoria, como se sabe, cumple una función completamente distinta, ya que está destinada a

que los administradores informen sobre el estado de las actividades de la entidad, sobre la proyección de las operaciones y otros aspectos que se consideren necesarios para ilustrar sobre la situación presente y futura de la persona jurídica (art.66 de la ley 19.550, aplicable analógicamente; art.16 del Código Civil). En efecto, **nada tiene que ver la consideración de la memoria con la específica temática que ha generado este litigio**, pues - vuelvo a repetir- la venta de bienes inmuebles constituye un acto relevante que, como tal, merece una previsión expresa en el orden del día de la asamblea, con el objeto de que los asociados se encuentren plenamente informados sobre sus contenidos y alcances. Y no sólo bastará con la previsión expresa en el orden del día, sino que **será necesario suministrar a los asociados la documentación correspondiente sobre la venta proyectada**, a fin de que puedan tomar su decisión con pleno conocimiento de la situación (art.1198, primer párrafo, del Cód. Civil).

Y por si ello fuera poco, corresponde destacar que la referencia que se hizo en la memoria del año 1998 a la enajenación en análisis, fue absolutamente escueta y carente de todo tipo de explicaciones, habiéndose limitado a expresar **“Se vende al Dr. P. 2 terrenos que donara el Dr. B.”** (fs.70 del expediente nº 41.295). Como puede advertirse, no se indicaron –ni en mínima medida- los términos y condiciones que habría tenido la contratación cuestionada, ignorándose cuál habría sido el precio de la operación, plazo de pago, etc. En esta línea de pensamiento, la postura de la parte demandada aparece claramente inaudible, en cuanto

postula que la enajenación de los lotes de terreno habría sido debidamente aprobada por la asamblea, a cuyo fin invoca los documentos que han sido analizados en el presente voto (fs.48/48vta. de estos actuados). Por lo demás, la circunstancia de que el negocio impugnado haya consistido en una cesión del boleto de compraventa originariamente celebrado por la entidad con H. M. B. y C. A. B., no obsta a la plena aplicación del art.22 inciso g) del estatuto, ya que no quedan dudas de que se trata de una enajenación de bienes inmuebles que encuadra –con nitidez- en la citada norma estatutaria; de manera tal, que carece de todo asidero la manifestación volcada por la parte accionada en su responde (ver fs.48vta. de autos).

En base a lo hasta aquí señalado, considero que la enajenación de los bienes inmuebles de la entidad no ha obtenido la aprobación de la asamblea de asociados. En virtud de ello, propicio la revocación parcial del decisorio apelado y el acogimiento de lo solicitado en la demanda, en el sentido de que **deberá convocarse a asamblea para que se considere la cesión por parte de la entidad demandada de los derechos sobre los lotes de terreno adquiridos a H. M. B. y C. A. B.; debiendo la asamblea ratificar o desaprobar dicha enajenación y decidir las medidas a tomar** (fs.31/31vta.). Precisamente, en su escrito de expresión de agravios señala la parte actora que ella no pidió en autos la nulidad de la venta, sino tan sólo que la asamblea de PAT lo considere alguna vez en forma expresa, para tomar la pertinente decisión soberana

(fs.188vta., punto 2.17). Esta es la solución que a mi juicio se presenta ajustada a derecho, en función de las constancias aportadas a la causa (arts.33, 35, 36, 40, 41, 512, 1185, 1190, 1191, 1192, 1193, 1198 primer párrafo y ccs. del Código Civil; arts.218 inciso 6, 219 y ccs. del Cód. de Comercio; arts.66, 233, 246 y ccs. de la ley 19.550, arts.22, 29, 31 y ccs. del estatuto de la asociación civil Protectora de Animales de Tandil (P.A.T.); arts.163 inciso 5, 330, 354, 375, 384 y ccs. del Código Procesal).

VI. En el presente apartado haré algunas referencias sobre otras consideraciones que formula el juzgador y que en mi opinión no revisten entidad como para alterar la solución que vengo delineando. Efectivamente, las conclusiones sentadas *supra* emanan de la documentación aportada a la causa y, fundamentalmente, de los instrumentos que sirvieron de antecedentes al notario para concretar el acto escriturario. Este es el material probatorio que resulta decisivo para la dilucidación del pleito, no siendo posible arribar a conclusiones distintas mediante la ponderación de los testimonios aportados a los autos (arts.384, 456 y ccs. del Cód. Proc.).

Así se presentan carentes de relevancia las declaraciones de M. B. F. (fs.136), D. O. S. (fs.128/129vta.) y M. N. R. (fs.130/130vta.), que el sentenciante pondera a fs.166vta./167, **ya que lo decisivo es la prueba documental allegada a la causa que no deja dudas sobre la carencia de la aprobación asamblearia en cuestión.** Tampoco tiene entidad que en la cuestionada asamblea haya participado

una de las actoras (ver lo dicho en la sentencia a fs.167, apartado IV), pues la actitud que la misma hubiera adoptado en la ocasión no resulta suficiente como para purgar las falencias e irregularidades que se evidenciaron en el desenvolvimiento de los actos institucionales, las cuales son perjudiciales para todo el conjunto de asociados. En un mismo orden de ideas, también carece de relevancia lo que se haya tratado en las reuniones de comisión directiva, entre las que se cuenta la correspondiente al acta de fecha 14 de noviembre de 2006 (agregada por el notario actuante a fs.69 del expediente nº 41.295); no siendo tampoco importante el proceder que en dichas reuniones pudieran haber tenido los aquí accionantes, pues lo decisivo es que no se ha cumplimentado la aprobación asamblearia de la enajenación de los inmuebles. De este modo, no resulta atendible lo señalado en el segundo párrafo de fs.167vta.

Asimismo, se muestra insustancial la supuesta falta de impugnación asamblearia que el *a quo* le atribuye a los actores, con cita de los arts.233 a 254 de la ley 19.550 (fs.167vta./168), puesto que, como se señaló, no hubo ninguna asamblea válida que tratara en debida forma la venta de los inmuebles, por lo que la mentada impugnación resultaba de imposible cumplimiento.

VII. En otro orden de cosas corresponde analizar otra petición formulada en la demanda, donde se requiere la convocatoria a asamblea para el tratamiento de los ejercicios sociales correspondientes a

los años 2007, 2008 y 2009, pendientes de consideración por la masa de asociados (fs.31).

Si se examina el expediente nº 41.295 se observa que, mediante resolución dictada con fecha 22 de agosto de 2008, se dispuso la suspensión provisoria de la asamblea que debía realizarse el día 28 de agosto de 2008, en la que debían considerarse los ejercicios de los años 2006 y 2007 (ver demanda a fs.42/46 y la referida resolución a fs.48). Posteriormente, se dictó una nueva resolución de similar tenor con respecto a la asamblea que debía desarrollarse el día 17 de diciembre de 2008 (fs.89). Finalmente, con fecha 18 de junio de 2009, se dictó resolución dejándose sin efecto la suspensión asamblearia anteriormente decretada (fs.128/129).

En los presentes actuados se agregó un acta de la asamblea realizada con fecha 28 de febrero de 2007 (fs.79/82). Posteriormente, se visualiza una nueva resolución donde se dispuso la suspensión de la asamblea convocada para el día 10 de febrero de 2010 (fs.93/94). Más, sin embargo, no se han agregado otras constancias documentales que den cuenta de los actos llevados a cabo con posterioridad por los órganos de la asociación demandada, lo cual está evidenciando un desenvolvimiento por demás irregular de la entidad, al no haberse cumplimentado –en debida forma- los actos institucionales exigidos por las normas legales y estatutarias aplicables.

En función de todo lo expuesto y ponderando las circunstancias sobrevinientes que se han producido durante la sustanciación del juicio (art.163 inciso 6 del Cód. Proc.), **corresponde revocar parcialmente la sentencia apelada y hacer lugar a la petición de los actores de que se convoque a asamblea para el tratamiento de los ejercicios sociales correspondientes a los años 2007, 2008 y 2009. Ello, sin perjuicio de las medidas que pudiere disponer el sentenciante de grado en uso de sus facultades y con arreglo a los elementos que se alleguen a la causa en la etapa de ejecución de sentencia** (arts.497, 511 y ccs. del Cód. Proc.).

VIII. Sólo resta por tratar el planteo esgrimido en la demanda sobre **remoción de los miembros de comisión directiva y comisión revisora de cuentas**, designación de **interventor** y posterior **convocatoria a elección de nuevas autoridades** según el estatuto social (fs.31/31vta., apartado I, puntos 1, 2 y 3).

Si se analiza el escrito de demanda puede observarse que el pedido de remoción de directivos y fiscalizadores estuvo basado, sustancialmente, en la ya referida enajenación de los inmuebles y en el accionar indebido de los miembros de las comisiones indicadas. Así se sostuvo, con relación a la comisión directiva que: *“La continuidad al frente de la institución de los mismos directivos no garantiza un proceso transparente y democrático sino un conjunto de maniobras tendientes a evitar toda resolución que los afecte en su responsabilidad”* (fs.34/34vta.). Y

con respecto a la comisión revisora de cuentas se manifestó sobre los vínculos existentes entre sus miembros y los integrantes de la comisión directiva (fs.34vta./35). En función de ello, se solicitó la designación de un interventor que convoque a un proceso normalizador de la entidad (fs.35/36).

En la sentencia apelada se desestimó esta pretensión de los actores, señalándose que no ha quedado demostrado que haya existido irregularidad alguna en la venta cuestionada (fs.169). En cuanto a los miembros de la comisión revisora de cuentas se puntualizó en la sentencia que no se han acreditado las manifestaciones expuestas por los actores (fs.169vta.).

Más allá de que en la cuestión principal arribé a una conclusión distinta a la delineada en la sentencia apelada, entiendo que **en el sub caso no están reunidos los presupuestos que viabilizarían la remoción de los directivos y fiscalizadores de la asociación civil**. Aquí es preciso recordar que al no existir normas positivas que regulen la remoción de los administradores de una asociación civil, según una opinión serían de aplicación analógica las reglas establecidas en la ley comercial respecto de las **sociedades comerciales**, claro está, en cuanto fueran compatibles con la situación aquí planteada (arts. 113, 114 y ccs. de la ley 19.550; conf. Lavalle Cobo, en Código Civil de Belluscio-Zannoni, tomo 1, pág.377; art.16 del Cód. Civil). Desde otro ángulo de mira podría sostenerse que, según la previsión contenida en el último párrafo del art.46 del Código

Civil, serían de aplicación analógica las normas de la **sociedad civil** (Cám. Apel. Civ. y Com. Quilmes, sentencia del 3-7-03, “Oviedo”, sumario JUBA B 2902022).

Ahora bien, ya sea por aplicación de las normas atinentes a las sociedades comerciales, ya por remisión a los preceptos de la sociedad civil, la solución del presente caso no admite divergencias. En efecto, examinando la ley comercial se tiene que para la procedencia de la remoción y consecuente intervención judicial de la persona jurídica se requiere, como presupuesto esencial, que medie **peligro grave** en que los administradores contra los que se ha promovido la acción permanezcan en sus funciones sin ningún tipo de control o limitación (intervención judicial sin desplazamiento de los administradores), o bien que exista **peligro grave** en que continúen administrando (intervención judicial con desplazamiento de los administradores) (art.114 de la ley 19.550; conf. Romano, en Código de Comercio de Rouillón-Alonso, tomo III, págs.266 y 267). A ello se suma que según lo dispone el último párrafo del citado art.114 de la ley de sociedades: *“El juez apreciará la procedencia de la intervención con criterio restrictivo”*. Se expresa sobre el particular que: ***“La interferencia del órgano judicial en la marcha de los negocios sociales tiene carácter excepcional. Esta es la razón por la cual la ley dispone que el juez debe analizar la procedencia de la medida con criterio restrictivo...”*** (conf. Romano, ob. cit. págs.270 y 271). En un mismo orden de ideas se ubica la norma civil específica, dado que en el capítulo destinado a la administración de la

sociedad establece el art.1682 del Código Civil: “**Habrá causa legítima para revocar el mandato, si el socio administrador por un motivo grave, dejase de merecer la confianza de sus coasociados, o si le sobreviniese algún impedimento para administrar bien los negocios de la sociedad**”.

Aplicando las bases dogmáticas antedichas, puede sostenerse que en el caso de autos no se encuentra en peligro grave el interés social o los derechos de la sociedad o de los socios por la acción u omisión de los administradores en el cumplimiento de su función (conf. Rouillón, Régimen de sociedades comerciales, textos legales Astrea, 25^a edición, pág.160). En efecto, más allá de las irregularidades que se han puntualizado *supra*, lo cierto es que mediante la asamblea que deberá convocarse según la propuesta que formulo al acuerdo, **será factible arribar a la normalización de la situación institucional y a la superación del conflicto que diera inicio al presente litigio; sin que sea necesaria, en modo alguno, la remoción de los miembros de las comisiones directiva y revisora de cuentas**. En definitiva: no se advierte el riesgo institucional que invocan los apelantes para sostener la pretendida remoción de los administradores y la consecuente intervención de la sociedad (fs.189vta.); a lo que se suma que el proceder antidemocrático de los directivos señalado por los recurrentes (fs.188vta./189), en el supuesto que realmente se hubiera configurado, **habrá de quedar remediado a través**

de las medidas que se adoptarán en cumplimiento de la presente decisión de este tribunal (arts.384, 497, 511 y ccs. del Cód. Proc.).

En virtud de lo expuesto, postulo la **confirmación de la sentencia apelada en cuanto se rechazó la pretensión de remoción de los miembros de las comisiones directiva y revisora de cuentas, la intervención de la asociación civil Protectora de Animales de Tandil (PAT) y la consecuente convocatoria para elección de nuevas autoridades.**

IX. En atención a la revocación parcial del decisorio de grado, corresponde adecuar las costas de primera instancia en función de la prerrogativa conferida por el art.274 del Código Procesal. Y así se tiene que ha mediado un vencimiento parcial y mutuo de los litigantes. En efecto, la parte actora ha obtenido la pretendida convocatoria asamblearia, habiendo sido exitosa en esta parcela del litigio; más, sin embargo, la accionante ha sido derrotada en el otro aspecto de su demanda relativo a la remoción de los administradores y a la intervención de la asociación civil. En atención a ello, entiendo que las costas de primera instancia deben imponerse en un cincuenta por ciento (50%) a cada parte (art.71 del Cód. Proc.). Asimismo, las costas de alzada también deberán imponerse en el mismo porcentaje del 50% a cada parte, dado que la apelante ha logrado éxito en una de las cuestiones traídas a esta instancia, pero ha obtenido resultado desfavorable en la otra temática en análisis (art.71 del Cód. Proc.). En virtud de esta adecuación de las costas causídicas, corresponde dejar sin efecto las

regulaciones de honorarios practicadas a fs.170/170vta., por lo que en la segunda cuestión se fijarán las retribuciones profesionales correspondientes a ambas instancias (art.274 del Cód. Proc.; art.31 del dec.ley 8.904/77).

Así lo voto.

A la misma cuestión, los **Dres. Longobardi y Galdós** adhieren al voto precedente, votando en igual sentido por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTION, el Señor Juez Dr. **Peralta Reyes**, dijo:

Atento a lo que resulta del tratamiento de la cuestión anterior, se resuelve: **1)** Revocar parcialmente la sentencia apelada y acoger lo solicitado en la demanda en el sentido de que deberá convocarse a asamblea para que se considere la cesión por parte de la entidad demandada de los derechos sobre los lotes de terreno adquiridos a H. M. B. y C. A. B.; debiendo la asamblea ratificar o desaprobar dicha enajenación y decidir las medidas a tomar; **2)** Revocar parcialmente la sentencia apelada y hacer lugar a la petición de los actores de que se convoque a asamblea para el tratamiento de los ejercicios sociales correspondientes a los años 2007, 2008 y 2009. Ello, sin perjuicio de las medidas que pudiere disponer el sentenciante de grado en uso de sus facultades y con arreglo a los elementos que se alleguen a la causa en la etapa de ejecución de sentencia; **3)** Confirmar la sentencia apelada en cuanto se rechazó la

pretensión de remoción de los miembros de las comisiones directiva y revisora de cuentas, la intervención de la asociación civil Protectora de Animales de Tandil (PAT) y la consecuente convocatoria para elección de nuevas autoridades; **4)** Adecuar las costas de primera instancia en atención a la revocación parcial de la sentencia apelada, las que se imponen en un cincuenta por ciento (50%) a cada parte (arts.71 y 274 del Cód. Proc.); imponiéndose las costas de alzada en el mismo porcentaje del cincuenta por ciento (50%) a cada parte, en atención al resultado del trámite recursivo (art.71 del Cód. Proc.); **5)** Dejar sin efecto las regulaciones de honorarios practicadas a fs.170/170vta., en consecuencia deviene abstracto el tratamiento de los recursos interpuestos contra la misma. En atención a la cuantía del asunto, valor y mérito de los trabajos realizados, y atento a lo dispuesto por los arts. 9 ap.I inc.7, 13, 14, 15, 16, 28 inc.b y ccs. del dec. ley 8904/77; arts.71 y 274 del Cód. Proc, régulanse los honorarios del Dr. M. I., en la suma de pesos ... (\$...) y los del Dr. G. L. D. en la suma de pesos ... (\$...), en todos los casos con más aportes legales e IVA en caso de corresponder. Por los trabajos realizados ante este Tribunal, regulándose los honorarios del Dr. M. I. en la suma de pesos ... (\$...), con más aporte legal (art.274 del Cód. Proc.; art.31 del dec. Ley 8.904/77).

Así lo voto.

A la misma cuestión, los **Dres. Longobardi y Galdós** adhieren al voto precedente, votando en igual sentido por los mismos fundamentos.

Con lo que terminó el Acuerdo, dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

Azul, 11 Septiembre de 2014.

AUTOS Y VISTOS:

CONSIDERANDO:

Por todo lo expuesto, atento lo acordado al tratar las cuestiones anteriores, demás fundamentos del acuerdo, citas legales, doctrina y jurisprudencia referenciada, y lo dispuesto por los arts. 266 y 267 y conchs. del C.P.C.C., **se resuelve:** **1)** Revocar parcialmente la sentencia apelada y acoger lo solicitado en la demanda en el sentido de que deberá convocarse a asamblea para que se considere la cesión por parte de la entidad demandada de los derechos sobre los lotes de terreno adquiridos a H. M. B. y C. A. B.; debiendo la asamblea ratificar o desaprobar dicha enajenación y decidir las medidas a tomar; **2)** Revocar parcialmente la sentencia apelada y hacer lugar a la petición de los actores de que se convoque a asamblea para el tratamiento de los ejercicios sociales correspondientes a los años 2007, 2008 y 2009. Ello, sin perjuicio de las medidas que pudiese disponer el sentenciante de grado en uso de sus

facultades y con arreglo a los elementos que se alleguen a la causa en la etapa de ejecución de sentencia; **3)** Confirmar la sentencia apelada en cuanto se rechazó la pretensión de remoción de los miembros de las comisiones directiva y revisora de cuentas, la intervención de la asociación civil Protectora de Animales de Tandil (PAT) y la consecuente convocatoria para elección de nuevas autoridades; **4)** Adecuar las costas de primera instancia en atención a la revocación parcial de la sentencia apelada, las que se imponen en un cincuenta por ciento (50%) a cada parte (arts.71 y 274 del Cód. Proc.); imponiéndose las costas de alzada en el mismo porcentaje del cincuenta por ciento (50%) a cada parte, en atención al resultado del trámite recursivo (art.71 del Cód. Proc.); **5)** Dejar sin efecto las regulaciones de honorarios practicadas a fs.170/170vta., en consecuencia deviene abstracto el tratamiento de los recursos interpuestos contra la misma. En atención a la cuantía del asunto, valor y mérito de los trabajos realizados, y atento a lo dispuesto por los arts. 9 ap.I inc.7, 13, 14, 15, 16, 28 inc.b y ccs. del dec. ley 8904/77; arts.71 y 274 del Cód. Proc, régulanse los honorarios del Dr. M. I., en la suma de pesos ... (\$...) y los del Dr.G. L. D. en la suma de pesos ... (\$...), en todos los casos con más aportes legales e IVA en caso de corresponder. Por los trabajos realizados ante este Tribunal, regulándose los honorarios del Dr. M. I. en la suma de pesos ... (\$...), con más aporte legal (art.274 del Cód. Proc.; art.31 del dec. Ley 8.904/77). **Regístrese. Notifíquese** por Secretaría y devuélvase. Firmado: Dra. María Inés Longobardi – Presidente – Cám. Civ. y Com. Sala II – Dr.

Jorge Mario Galdós – Juez- Cám. Civ. y Com. Sala II - Dr. Víctor Mario
Peralta Reyes- Juez – Cám. Civ. y Com. Sala II. Ante mí: Marcos Federico
Garcia Etchegoyen – Auxiliar Letrado – Cám. Civ. y Com. Sala II.