

PLANTEO NULIDAD - OPONGO EXCEPCIONES – RECUSO SIN CAUSA

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones de la IX Nominación

Juicio: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMALINDA COUNTRY CLUB C/ SOLIS LUCRECIA ALEJANDRA Y OTRA S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**. Expte. n° 4052/233.

Lucrecia Alejandra Solis, DNI N° 32775073, con domicilio real en Country Loma linda lote w17 Tafi viejo, demandada en autos, con el patrocinio del letrado Dr. Torres Suarez Héctor Adolfo M.P 6620 y constituyendo domicilio a todos los efectos legales en casilla digital 20272317322, a V.S. respetuosamente digo:

En el carácter invocado, niego todos y cada uno de los dichos de actor. expresamente niego adeudarle la suma de \$79.800 (Pesos setenta y nueve mil ochocientos) en concepto de capital reclamado, así como niego adeudarle la suma de \$23.940 (Pesos veintitrés mil novecientos cuarenta) calculadas para acrecidas. Expresamente niego quepa derecho de ampliar la presente acción y niego deberle importes correspondientes a los meses que se devengaran durante el trámite del presente juicio y aun con posterioridad en conceptos de expensas comunes así como en ningún otro concepto. Así como también niego deberle suma alguna.

Asimismo interpongo recurso de nulidad procesal, y para el hipotético y remoto caso que no se haga lugar opongo excepciones a la prosecución de la presente ejecución, solicitando que dicha acción sea rechazada por las razones de hecho y derecho abajo expuestas. Solicito suspensión de plazo hasta las resultas de la nulidad planteada.

PLANTEO NULIDAD PROCESAL

Del estudio del Expte y en estrecha relación con las excepciones (Inhabilidad de título y Falta de legitimación activa) opuestas en la presente, surge que el mismo adolece de actos procesales nulos por inobservancia de las formas, por estar estas expresamente sancionadas por ley; la prohibición de la ley queda equiparada a la sanción expresa de nulidad. Art 221 CPCCT.

Asimismo el art. 225 CPCCT declara la nulidad de oficio provenientes de defectos en la constitución del órgano jurisdiccional, de la omisión de aquellos actos que la ley impone para garantizar el derecho de terceros así como la que deriva de la alteración de la estructura esencial del procedimiento, siendo insubsanable y pudiendo declararse de oficio sin sustanciación si la nulidad es manifiesta. Pido así se declare.

Del estudio del Expte surge:

En fecha 29/09/2023 el actor inicia demanda, adjunta prueba.

En fecha 04/10/23 el juzgado dictamina en su punto 2) previo a proveer acompañe copia del poder para juicios debidamente firmado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 CPCCT.

En fecha 28/12/23 este juzgado proveyendo lo pertinente al escrito de recepción de fecha 26/12/23 presentado por el Dr. Máximo Zerda, dictamina en su punto 3) ESTESE A LO PREVEIDO EN FECHA 05/10/23 EN SUS PUNTOS 2 Y 3.

Dando cumplimiento en misma fecha (28/12/23), proveyendo la presentación en fecha 02 de febrero de 2024 dándosele intervención de ley en el carácter invocado y teniendo presente la copia del poder para juicios acompañados.

De la breve reseña formulada se fundamenta el recurso aquí interpuesto por adolecer de nulidad manifiesta e insanable, en la remisión al cumplimiento del artículo 10

CPPCT, en el previo de fecha 04/10/23, es el que determina la seguridad jurídica de las formas, al expresamente establecer la firma del letrado apoderado en el poder que invoca, delegando incluso responsabilidad en este, de oficio se intima a la presentación original dentro del término que se fije, vencido el cual la copia presentada no producirá efectos. Asimismo el art. 189 CPCCT, establece que cuando la ley no fije termino para evacuar el traslado o pronunciarse sobre la vista, se entenderá que dicho termino es de 5 días, y el art. 152 CPCCT, establece el carácter perentorio e improrrogable de los términos fijados en el código, así como el impedimento de realización de actos a su vencimiento que se dejaron de usar. Como se dio en el caso en autos.

Así también el presente recurso de nulidad se fundamenta en el incumplimiento a los artículos 4 y 5 del mismo digesto procesal que establece la acreditación de la personería, donde se establece plazo y apercibimiento. Supuestos que se han materializado en la presente causa, vulnerando los principios constitucionales de seguridad jurídica, tutela judicial efectiva y preclusión procesal. Vulnerando así el derecho de defensa de esta parte, al contar el actor con términos extraordinarios inauditos, a fin de adecuar su documentación respaldatoria de la legitimidad activa para dar impulso a la presente acción, cuando el mismo a la fecha de presentación no contaba ni con título hábil ni con legitimidad activa para tal fin. Empero de forma deliberada y ardid ha procedido al incumplimiento de las formas procesales.

Por lo que resulta viable el presente recurso interpuesto. Solicito se haga lugar declarándose la nulidad de todo lo actuado por las consideraciones de hecho y de derecho arriba expuestas.

Empero, para el improbable e hipotético caso de no hacer lugar al recurso de nulidad interpuesto y en estrecha relación con el mismo, opongo excepciones.

OPONGO EXCEPCIONES

A) Planteo inhabilidad de título por falta de legitimación activa. Acto Procesal Inexistente.

- 1) Interpongo al progreso de la presente acción la excepción de inhabilidad de título por falta de legitimación activa, fundada en la falta de legitimidad del poder otorgado por la administración del Consorcio de Propietarios Lomalinda Country Club, al apoderado del consorcio a la fecha de interposición de la presente demanda para llevar adelante la presente acción por encontrarse vencido el mismo, por finalización de la gestión del administrador poderdante. A la fecha de interposición de la acción ya se encontraba en curso la gestión de una nueva administración por lo que el poder conferido para tener validez y legitimidad debiera haber sido otorgado por la nueva gestión.

La excepción opuesta debe fundarse en las formas extrínsecas del título. Es que el título que aquí se ejecuta adolece de un requisito ineludible: la exigibilidad de la deuda por quien inicia la presente acción.

La fecha fijada mediante asamblea judicial para la asunción del nuevo administrador fue para el día 2 de agosto de 2021 para que asuma el nuevo administrador y se haga entrega de la documentación necesaria para ello por parte del administrador interventor, consta en prueba adjuntada por el actor. Por un lapso de 2 años desde la fecha, son las facultades de administrador, por ende la legitimidad para interponer acciones mediante los poderes otorgados en el lapso de la gestión en curso.

La presente acción tiene ingreso en fecha 29 de septiembre de 2023 dando cumplimiento, que aquí se plantea la nulidad de lo actuado por no respetar las formas procesales, recién en fecha 2 de febrero de 2024, es decir el mandato estaba concluido a la fecha de inicio del presente juicio, careciendo

por completo de legitimidad procesal para dar inicio a la presente acción. Tanto así a la fecha de interposición de la demanda como a la fecha del curso de la misma, constituyendo de este modo un ACTO PROCESAL INEXISTENTE.

Siendo este un requisito esencial para la validez de los actos jurídicos, la falta de ello (como es el caso que nos ocupa), hace caer el acto tornándolo inexistente, pues no se manifestó la voluntad del litigante. La inexistencia no nos permite hablar de facultado y obligado. Ni siquiera de acto, pues la primera implicación de la inexistencia es la nada jurídica, que contraría la esencia misma del acto jurídico, que por definición es manifestación de voluntad orientada a la producción de consecuencias jurídicas, las cuales precisamente no se producen, por ausencia de voluntad, o por falta de consentimiento, o de objeto, o de causa, o de solemnidades cuando están exigidas, o de algunos o de todos ellos.

De lo que se lleva dicho, cabe afirmar que la existencia del acto jurídico, condiciona la discusión sobre el resto de las consecuencias o sanciones. Por idéntica razón, si un acto jurídico no nació a la vida jurídica, es imposible hablar de consecuencias que podría el acto inexistente producir.

Por lo tanto, una ratificación posterior por parte de la actora; no es suficiente para darle entidad a un acto viciado desde su génesis ya que este no nació a la vida jurídica. Todo ello torna inhábil al título que se ejecuta. Así pido se declare.

La fecha de ingreso de la causa guarda estrecha relación con la omisión adrede de requisitos indispensables de subsanación de adjuntar capacidad procesal y legitimidad para actuar a fin de que proceda la presente acción por parte del actor, que fue desarrollada como nulidad a donde me remito.

La legitimación para obrar es aquel requisito en cuya virtud debe mediar coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita expresamente para entender (legitimación

activa) y para contradecir (legitimación pasiva) respecto de la materia sobre la cual versa el proceso (cfr. Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil, Abeledo-Perrot, Bs.As. 1990, Tº I, pág. 406; Cernelutti, Instituciones del Proceso Civil, T. I, pág. 465; Devis Echandia, Nociones Generales de Derecho Procesal Civil, pág. 258).

En este caso concreto, al haber expirado la gestión del administrador lleva ínsito la legitimación para dar inicio al cobro que aquí se pretende. Ni en el título que aquí se ejecuta, ni en el escrito de demanda, se identifica adecuadamente ni cumple con los requisitos legales el carácter del actor, tal cual exige el Código Ritual, y por el cual se ha planteado nulidad procesal de lo actuado. Sin que haya arbitrado los medios en tiempo y forma para lograr una adecuada composición del título que ejecuta, y de su demanda. Haciéndolo de forma extemporánea vulnerando principios del contradictorio.

Nuestra jurisprudencia tiene dicho: *La legitimación procesal (tanto activa como pasiva), importa la existencia de aptitudes imprescindibles para actuar en juicio y condiciones que, necesariamente, ha de exhibir la relación jurídica procesal a los fines de lograr el dictado de una sentencia útil para quienes forman parte del debate. Aquel que se encuentre legitimado es quien podrá instar al órgano judicial en procura de justicia. Es éste el llamado derecho a la jurisdicción, definido por Bidart Campos como "un derecho subjetivo que consiste en poder acudir ante un órgano jurisdiccional para que administre justicia" (Bidart Campos Germán, Régimen legal y jurisprudencial del amparo, Ediar, Bs. As. 1968, página 14). En otras palabras, la legitimación procesal es el requisito en virtud del cual debe mediar coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso, y aquéllas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva), respecto de la materia sobre la cual el proceso versa. De la definición precedente se infiere, en primer lugar, que la legitimación es un requisito que afecta tanto al actor como al demandado. La pretensión, en efecto, debe ser deducida por y frente a una persona procesalmente legitimada (cfr. Palacio, Lino E., ob. cit., p. 406). La ausencia de legitimación tanto activa como pasiva torna admisible la llamada defensa de falta de acción, lo que debe ser examinado en oportunidad de dictar sentencia definitiva, previamente al estudio sobre la fundabilidad de la pretensión (cfr. Palacio, Lino E., ob. cit., p. 409). A su vez, la Corte Suprema local ha dicho que "la falta de acción constituye un defecto*

sustancial de la pretensión que debe ser siempre verificada por el juzgador, tanto más en la especie, donde el demandado la opone expresamente. El examen de los requisitos de admisibilidad constituye una cuestión necesariamente previa al correspondiente a la fundabilidad ya que solo si la pretensión resulta admisible, recién queda expedito el acceso a la averiguación de su contenido y, por ende, habilitado competentemente el órgano judicial para el análisis y consecuente pronunciamiento sobre su fundabilidad" (CSJT, Sala Civil y Penal, Sentencia N° 271, 23/04/2002, "Arias Pedro Miguel y otro c. Arias Victor Sebastián s. Acción de despojo")... **DRES.: ACOSTA – CASAS CAMARA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO-Sala I, RADIODIFUSORA INDEPENDENCIA S.A. Vs. MUNICIPALIDAD DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN S/ COBRO Nro. Expte: 371/22Nro. Sent: 333 Fecha Sentencia: 23/04/2024Registro: 00070640-02**

Así también tiene dicho: La legitimación para obrar es aquel requisito en cuya virtud debe mediar coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para entender (legitimación activa) y para contradecir (legitimación pasiva) respecto de la materia sobre la cual versa el proceso (cfr. Palacio, Lino E., Derecho Procesal Civil, Abeledo-Perrot, Bs.As. 1990, T° I, pág. 406; Carnelutti, Instituciones del Proceso Civil, T. I, pág. 465; Devis Echandía, Nociones Generales de Derecho Procesal Civil, pág. 258). Se vincula a la titularidad del derecho, y constituye uno de los requisitos intrínsecos de admisibilidad de la pretensión; es decir, del derecho que tiene la parte a obtener un pronunciamiento sobre el fondo de las cuestiones debatidas en el proceso (cfr. CSJTuc., sentencia N° 796 del 21/10/1998). Por ende, la acción debe ser intentada por el titular del derecho contra la persona obligada, es decir, las partes en la relación jurídica sustancial (Alsina, Tratado, T. I, p. 388, núm. 36). En esta línea, la Corte Suprema de la Provincia dijo: "...La circunstancia de que el proceso de desalojo tienda a la restitución de un inmueble por quien carece de derecho a permanecer ocupándolo no exime al accionante de la obligación de acreditar su legitimación para promover la demanda (título y modo), pues el juez está obligado a examinar la concurrencia de los requisitos intrínsecos de la pretensión sustancial deducida, verificando la calidad alegada para demandar frente a la negativa del demandado" (CSJT- N° de Sentencia: 467- Fecha: 21/06/12).- **DRES.: MONTEROS - COSSIO. CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS y LOCACIONES - Sala 2COFIN S.R.L. Vs. JUAREZ JUDITH DAIANA S/ DESALOJONro. Expte: 4060/20Nro. Sent: 44 Fecha Sentencia: 06/03/2024.Registro: 00070496-01**

2) Procede también la inhabilidad de título ante la falta de adecuación estructural de la inscripción en el Registro Inmobiliario de la provincia de Tucumán del reglamento de copropiedad que inhabilita la exigencia formal del cobro de expensas.

Lo contrario, es decir, dar prevalencia a la adecuación meramente funcional dejando relegada la adecuación estructural, se traduce en una afectación de naturaleza expropiatoria en desmedro de los propietarios, en relación a los metros cuadrados en condominio que no se incorporan en cada escritura o en la remisión de los mismos a la inscripción de dicho reglamento de copropiedad en el registro correspondiente.

A saber, lo que habilita el reclamo del cobro de expensas (adecuación funcional por la vida misma del consorcio) tiene como base o sustento la adecuación formal estructural (inscripción del reglamento) que anticipa el gasto y no así la adecuación meramente funcional que no se basta a sí misma, como pretende el actor. Sentenciar lo contrario afecta directamente al derecho de propiedad. Toda vez que la inobservancia de las formas estructurales causa un perjuicio directo a este derecho protegido constitucionalmente, amén de brindar la seguridad jurídica necesaria para las partes así como para los terceros al tener la publicidad correspondiente de la formación de dicho consorcio.

La afectación real al derecho de propiedad queda plasmada en la falta de integración de los metros cuadrados en condominio en la escritura de cada propietario, que proporciona a estos un mayor valor o valor agregado a la propiedad que ya posee.

De lo contrario la conformación del consorcio en su adecuación al art 2075 CCCN, de carácter meramente funcional solo genera obligaciones (expensas) en los propietarios y no así derechos, reales (la incorporación de los metros cuadrados en condominio) que paradójicamente son los productores del gasto reflejados en el cobro de expensas. Por lo que la falta de adecuación total a lo normado en el código

de fondo, tanto adecuación estructural como así funcional hacen inhábil el título para la prosecución de esta acción.

RECUSO SIN CAUSA

Sin perjuicio de la honorabilidad de V.S., la recuso sin expresión de causa (art. 109 CPCCT).-

PIDO SUSPENSION DE PLAZO

De conformidad con el art. 155 CPCCT y existiendo causa grave que habilita la suspensión de los términos procesales, es que solicito se suspenda los plazos hasta tanto se resuelva el recurso de nulidad interpuesto en la presente.

La doctrina ha admitido que la suspensión de los plazos puede producirse de hecho cuando median contingencias procesales incompatibles con la continuidad del término fijado para el cumplimiento de uno o más actos (cfr. Palacio, Lino E.: "Derecho Procesal Civil", T. IV, pág. 79; Loutayf Ranea, Roberto G. y Ovejero López, Julio C.: "Caducidad de la instancia", pág. 228)

PRUEBAS

Ofrezco pruebas:

A) PRUEBA DOCUMENTAL: las constancias de autos.

B) PRUEBA INSTRUMENTAL EN PODER DE TERCEROS:

- 1) Pido se libre oficio al Consorcio de propietarios Loma linda Country Club a fin de que remita: libros de actas del los órganos del consorcio (Administración, Asamblea y Consejo de propietarios) con validez de ley en su confección y rubrica desde año 2021 inclusive hasta la fecha de contestación;
- 2) Pido se libre oficio al Consorcio de propietarios Loma linda Country Club a fin de que remita: libros de actas de registro de ingreso de correspondencia con firma de recepción de personal, así como del propietario de fecha 27/03/23.

C) PRUEBA INFORMATIVA:

- 1) Pido se libre oficio al Registro Inmobiliario de Tucumán a fin de que sirva informar si el Consorcio de propietarios Loma linda Country Club y su reglamento de propietarios se encuentra inscripto en dicho registro y desde que fecha.
- 2) Pido se libre oficio al Registro Inmobiliario de Tucumán a fin de que sirva informar si en el padrón inmobiliario N° 614743 consta incorporado al mismo el reglamento de copropiedad del Consorcio de propietarios Loma linda Country Club que integra el titulo suficiente sobre la unidad funcional y desde que fecha.

PETITORIO

Por lo expuesto, a V.S. pido:

- 1) Se me tenga por apersonado en el carácter invocado, con domicilio constituido.
- 2) Se haga lugar a la nulidad planteada y se suspendan los plazos procesales.
- 3) Por opuesta las excepciones en término y se rechace la ejecución con costas para la parte actora.
- 4) Se tenga presente los ofrecimientos de las pruebas y se haga lugar a las mismas.
- 5) Se tenga presente la recusación sin causa planteada.
- 6) Se condene en costas al actor.

JUSTICIA

Solis Lurecia A.