

Expediente: 2624/23

Carátula: **CONSORCIO TORRE MIRADOR CALLE MUÑECAS N° 66/72 C/ GUINI BERNARDO ROBERTO S/ COBRO EJECUTIVO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES IV**

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **28/06/2024 - 00:00**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:

90000000000 - *CONSORCIO TORRE MIRADOR DE CALLE MUÑECAS 66/72, -ACTOR*

27270173735 - *CONEGLIANO, HUGO RUBEN-ADMINISTRADOR/RA DEL CONSORCIO*

20312538173 - *GUINI, BERNARDO ROBERTO-DEMANDADO*

20331399346 - *COLOMBRES, ADOLFO NICOLAS-POR DERECHO PROPIO*

JUICIO: "CONSORCIO TORRE MIRADOR CALLE MUÑECAS N° 66/72 c/ GUINI BERNARDO ROBERTO s/ COBRO EJECUTIVO". Expte. N° 2624/23.

1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IV

ACTUACIONES N°: 2624/23



H104047910139

JUICIO: "CONSORCIO TORRE MIRADOR CALLE MUÑECAS N° 66/72 c/ GUINI BERNARDO ROBERTO s/ COBRO EJECUTIVO". Expte. N° 2624/23.

San Miguel de Tucumán, 27 de junio de 2024.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: "CONSORCIO TORRE MIRADOR CALLE MUÑECAS N° 66/72 c/ GUINI BERNARDO ROBERTO s/ COBRO EJECUTIVO" (2624/23), de los que

CONSIDERANDO:

En fecha 30/06/23, la parte actora en autos, con letrado apoderado, promovió acción de cobro ejecutivo de expensas ordinarias en contra del Sr. Bernardo Roberto Guini, en su carácter de propietarios de la unidad n°1, ubicada en planta baja y subsuelo del edificio sito en calle Muñecas n.° 66/72.

Solicita condenar al accionado, a pagar a su mandante, la suma de \$1.845.246 (pesos un millón ochocientos cuarenta y cinco mil docientos cuarenta y seis), comprensivo de los períodos de Mayo de 2021 a Julio de 2022 inclusive, con mas sus intereses compensatorios y punitivos, con ejemplar imposición de costas.

Fundamenta como base del presente juicio un certificado de deudas por expensas, suscripto conjuntamente por el administrador designado por asamblea de consorcistas y el consejo de administración.

Expresa que, por un lado, el reglamento de copropiedad y administración -escritura pública n.º 15-, establece que la unidad n.º 01 representa el 25,25 % de la superficie total del inmueble sometido a horizontalidad.

Manifiesta que por otro lado, su art. 8 dispone: "Cargas Comunes": Los gastos que se originen por las causas que del edificio se produjeran, la remuneración del administrador, sueldos y cargas sociales del personal de portería, suplentes, y/o ayudantes si los hubiera y todo otro que realicen tareas de vigilancia, limpieza del edificio, los gastos de electricidad de las partes comunes, serán soportados en la proporción indicada anteriormente. Se deja constancia que las unidades de planta baja no contribuirán a los gastos de mantenimiento del edificio, ascensores, luz de palieres, y de todo otro gastos que no utilizen, gastos que serán determinados por el administrador".

Aclara que, por reglamento, eximen a la unidad planta baja de ciertos gastos.

Mediante acta de asamblea extraordinaria n.º 21 de fecha 30/10/2007, más precisamente en su punto 9) se resuelve con el voto de las mayorías presentes autorizar al Administrador Carlos Pacheco a cobrar expensas a la unidad n.º 01, como mínimo el 12,5 % de los gastos totales que gravan al consorcio.

Asimismo, mediante acta de fecha 25/07/2019, se hace constar que se reúne el Administrador del Consorcio junto a los miembros del Consejo de Propietarios con el objeto de tratar como único punto, delimitar el porcentaje de expensas que le atribuirán a la unidad funcional n.º 01, de propiedad del accionado. Así, y en el uso de las facultades que por derecho le asisten al Administrador, el mismo propone, y el consejo concuerda en establecer que la unidad funcional n.º 01 abone en concepto de expensas un 20% de los gastos totales, que gravan al inmueble sometido a propiedad horizontal, dispensando a dicha unidad de los gastos establecidos en el art.8, antes transcrito del Reglamento de Copropiedad y Administración, con más estimativamente una proporción de otros gastos menores no divisibles, pese a que los mismos se encuentran disponibles resultando imposible la verificación de su no uso.

Luego manifiesta que, de este modo, se procede a delimitar aquellos gastos que por el art. 8 del Reglamento de Copropiedad y Administración se dispensa parcialmente a la Unidad n.º 01 y con ello un ajuste de un 5,25 a favor del accionado, fijándose en forma definitiva su aporte a razón de un 20% del total de gastos que gravan al consorcio actor.

Mediante acta de asamblea ordinaria de fecha 23/05/2023, en su punto 5), se resolvió con el voto de todos los presentes, a excepción del demandado (quien propuso abonar un 7%), poner a consideración de los consorcistas el acta de fecha 25/07/2019, quienes por unanimidad resolvieron aprobar el 20%.

De este modo se arriba al capital histórico objeto de la presente, reflejando cada período contenido en el certificado de deuda del 20% de los gastos que mensualmente gravan el edificio sometido a horizontalidad. Cita jurisprudencia. Acompaña prueba documental y solicita se haga lugar a la ejecución, con costas.

Intimado de pago, en fecha 14/11/23, se presenta el demandado con letrado apoderado y opone excepción de inhabilidad de título, fundamentada en vicios contenidos en el certificado de deuda.

Desconoce y niega la existencia de la deuda bajo ejecución por tratarse de un título con vicios de legalidad, de carácter esencial contenidos dentro del certificado de deuda.

Expresa que el certificado presentado por el consorcio a fin de ejecutar una suma por las expensas devengadas por distintas unidades, no cumple con los requisitos que permitan tener por configurado

el título previsto en el art. 565 del CPC YC, puesto que ha efectuado un reclamo en forma genérica sin precisar que importe le corresponde a cada unidad de acuerdo a su porcentual, lo que impide al deudor ejercer su derecho de defensa.

Manifiesta que no adeuda la suma reclamada por encontrarse expresamente eximido del pago de servicios por el artículo 8 del Reglamento de Copropiedad, las cuales deben ser absorbidas por el resto de los copropietarios con excepción del Sr. Guini.

Del libelo del escrito de demanda surge que la parte actora, reconoce expresamente, que debe discriminar los servicios que no recibe la unidad 1 de planta baja y subsuelo, conforme lo expresamente establecido en el reglamento de copropiedad en su artículo 8.

No obstante la arbitrariedad se materializa en cuanto, el administrador del consorcio no procedió contablemente a realizar una liquidación matemática ni establecer el porcentaje aplicable sobre la unidad, conforme lo establece el artículo 8: "Se deja constancia que las unidades de planta baja no contribuirán a los gastos de mantenimiento del edificio, ascensores, luz de palieres, y de todo otro gasto que no utilizaren, gastos que serán determinados por el administrador".

Expone que la arbitrariedad e ilegalidad en el cobro de expensas es reconocida por la accionante en la demanda al expresar: "Desde luego, mediante acta de asamblea extarordinaria n°21 de fecha 30/10/2007, mas precisamente en su punto 9) se resuelve con el voto de las mayorías presentes autorizar al administrador Carlos Pacheco a cobrar expensas a la unidad n°1, como mínimo el 12,5 de los gastos totales que gravan el consorcio".

Sostiene que resulta incontestable la manifestación y reconocimiento del actor que eleva de modo antojadizo el porcentual determinado del 12,5 % al 20%, tal desmesura y atropello en los derechos de su defendido, por parte del consorcio y su administrador se materializa que en acta de fecha 25/07/10, el administrador del consorcio sin liquidación alguna que sustente el porcentaje que debe gravar la unidad 1, impuso de manera arbitraria y desmedida fijar un 20 % sobre los totales que gravan el inmueble sometido a propiedad horizontal.

Continua expresando que de manera arbitraria, el administrador del consorcio incumple su obligación de confeccionar una liquidación contable, discriminando los rubros eximidos a la unidad n°1 por el art. 8 del reglamento de copropiedad, lo cual determinara el porcentaje preciso de superficie metros cuadrados que es propietario Roberto Guini.

Concluye que el reclamo ha sido efectuado en forma genérica, sin efectuar planilla y liquidación de los gastos, sustentado en los servicios que eventualmente aduce prestar el actor en la unidad perteneciente al Sr. Bernardo Roberto Guini.

Expone que de los términos del Reglamento de copropiedad emerge la inexistencia de deuda alguna del Sr. Guini con el consorcio de calle muñecas, habida cuenta de no ser beneficiario de ningún servicio, ni prestación, quedando así eximido de todo pago. Ofrece prueba documental.

Oblada planilla fiscal, se ordena el pase a resolver, decisión que se encuentra firme, por lo que los autos se hallan en condiciones de ser resueltos, y

A los efectos de dirimir la cuestión traída a estudio, corresponde tratar la defensa interpuesta por la parte demandada.

Expuestas las posiciones jurídicas de la partes, tendré en cuenta la normativa legal aplicable: Ley de Propiedad Horizontal n° 13.512, sumada a la jurisprudencia que a continuación transcribiré y la prueba que considere relevante. Adelanto, que si prosperará la excepción de inhabilidad de título

fundamentada en la existencia de vicios en el certificado de deuda por expensas. Veamos.

Para resolver sigo el criterio ya expuesto por el Tribunal de Alzada del fuero.

Dijo la Excma. Cámara en Documentos y Locaciones, sala 2da., en sentencia n° 225 del 30/12/2020, en los autos "Consortio de Propietarios de Torre III S. S.. Juan Pablo II vs. Edificadora del Norte S.A. s/ cobro ejecutivo" que: "... Cabe poner de resalto la trascendencia del reglamento de copropiedad, el cual es considerado ley para las partes. Pues bien, en éste se ha pactado expresamente en el artículo vigésimo (fs. 23) el trámite a seguir para sancionar el incumplimiento del copropietario a las obligaciones convenidas. Así expresa: "Tendrá mérito para el cobro, la copia debidamente protocolizada de las actas de las reuniones del consorcio, celebradas de conformidad con el presente reglamento, en que se acuerden las expensas con constancia de la cantidad líquida exigible y el plazo para abonarlas". En consecuencia, advertimos que el título ejecutivo para demandar el cobro de las expensas comunes y/o extraordinarias se encontraba configurado conforme a las disposiciones enunciadas por el reglamento de copropiedad, perfectamente previsto. De ello se evidencia que el actor no se ajustó estrictamente a lo exigido en aquel instrumento, que constituye la ley a la que deben ajustarse en su conducta los copropietarios. Si bien el administrador se encontraba facultado para expedir certificado de deudas, de éste no surge los extremos señalados por el reglamento que prevé la composición del pertinente título ejecutivo. En esta línea se expresó: "El título ejecutivo para el cobro de expensas comunes será el que reúna los requisitos exigidos por el reglamento de copropiedad. Una resolución contraria implicaría transgredir dos leyes: El código Procesal y el Reglamento de Copropiedad" (cfr. C. Civ. y Com. Mar del Plata, sala 2da., sent. Del 13/5/1997)."

En el sub lite, el art. 8 del Reglamento de Copropiedad dice: "Cargas comunes, los gastos que se originen por las causas que del uso del edificio se produjera, la remuneración del administrador, sueldo y cargas sociales del personal de portería, suplentes, y/o ayudantes si los hubiera y todo otro que realicen tareas de vigilancia, limpieza del edificio, los gastos de electricidad de las partes comunes, serán soportados en la proporción indicada anteriormente. Se deja constancia que las unidades de planta baja no contribuirán a los gastos de mantenimiento del edificio, ascensores, luz de palieres, y de todo otro gasto que no utilicen, gastos que serán determinados por el administrador. Este hecho altera los porcentajes de las expensas de las restante unidades, por lo que estas deben absorber el porcentual que se exime a las unidades de planta baja".

Del material probatorio, es relevante el certificado de deuda por expensas, del que surge que no se cumplió con lo ordenado en el artículo 8 del Reglamento de Copropiedad; pues, este certificado está constituido en forma general, no específica, el porcentaje que debería deducirse de la totalidad de los gastos del edificio. Único monto que debería pagar el propietario de la unidad 1. Puesto que la unidad 1, está eximida de los gastos de mantenimiento del edificio.

No adjunta planilla discriminando lo prescripto en el art. 8 del Reglamento de Copropiedad.

Asimismo es relevante la planilla de liquidación de expensas de noviembre y diciembre del 2022, donde se constata que Guini Bernardo Roberto paga un porcentaje del 20%.

Consecuentemente el título ejecutivo para el cobro de expensas no reúne los requisitos exigidos por el reglamento de copropiedad, por lo que corresponde hacer lugar a la excepción de inhabilidad de título. En su consecuencia, no hacer lugar a la demanda de cobros de expensas, basada en el certificado de deuda expedido por la Administración del Consorcio de Propietarios de fecha 24/05/2023, correspondiente a las expensas adeudadas desde el mes de mayo de 2021 hasta el mes de julio de 2022, por la suma de \$1.845.246 (pesos un millón ochocientos cuarenta y cinco mil docientos cuarenta y seis).

En cuanto a las costas, corresponde que se impongan a la parte actora, vencida, conforme artículo 61 del Código Procesal Civil y Comercial de Tucumán, Ley Provincial N° 9.531, Por ello

RESUELVO:

1) **HACER LUGAR** a la excepción de inhabilidad de título interpuesta por el demandado, conforme a lo considerado.

2) **NO HACER LUGAR** a la presente ejecución por el cobro de expensas seguida por Consorcio Torre Mirador calle muñecas n° 66/72, en contra de Guini Bernardo Roberto, propietario de la unidad n°1, ubicada en planta baja y subsuelo del edificio sito en calle Muñecas n.° 66/72. No resulta hábil el título de certificado de deuda expedido por la Administración del Consorcio del Propietarios de fecha 24/05/2023, correspondiente a las expensas adeudadas desde el mes de mayo de 2021, hasta el mes de julio de 2022, por la suma de \$1.845.246 (pesos un millón ochocientos cuarenta y cinco mil docientos cuarenta y seis).

3) **COSTAS** a la vencida (actora), conforme se considera.MGM 2624/23.

HAGASE SABER.

Dr. Ariel Fabián Antonio

Juez Civil en Documentos y Locaciones

IV Nominación

Actuación firmada en fecha 27/06/2024

Certificado digital:

CN=ANTONIO Ariel Fabian, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20254478246

La autenticidad e integridad del texto puede ser comprobada en el sitio oficial del Poder Judicial de Tucumán <https://www.justucuman.gov.ar>.