

Expediente: 1831/22

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS ALAMOS BARRIO CERRADO S.C. C/ BCG CONSULTING S.R.L. Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **27/02/2024 - 00:00**

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

90000000000 - BCG CONSULTING S.R.L., -DEMANDADO

20279621299 - STANOFF, CLAUDIA FATIMA-DEMANDADO

20279621299 - STANOFF, NANCY ROXANA-DEMANDADO

90000000000 - CONSORCIO DE PROPIETARIOS ALAMOS BARRIO CERRADO S.C., -ACTOR

20279621299 - STANOFF, SUSANA MONICA-DEMANDADO

20273649922 - SCHEUERMANN, GUSTAVO MAURICIO-ADMINISTRADOR/RA DEL CONSORCIO

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VI

ACTUACIONES N°: 1831/22



H104067678872

**JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS ALAMOS BARRIO CERRADO S.C. c/ BCG CONSULTING S.R.L. Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS - EXPTE N° 1831/22**

**SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, FEBRERO 26 DE 2.024**

### AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: **“CONSORCIO DE PROPIETARIOS ALAMOS BARRIO CERRADO S.C. C/ BCG CONSULTING S.R.L. Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS”**  
Expte. N° 1831/22, de los que

### RESULTA:

Que en fecha 13/05/22 se presenta **GUSTAVO MAURICIO SHEUERMANN** en el carácter de administrador del Consorcio actor conforme consta en Acta de Asamblea Gral ordinaria celebrada en fecha 04/08/21 con el patrocinio del letrado **FRANCISCO JOSÉ DE ROSA** y tras constituir domicilio digital en CUIT 20-27364992-2, inicia juicio de cobro ejecutivo por la suma de **\$445.419** con más intereses, gastos y costas en concepto de expensas ordinarias y/o extraordinarias desde diciembre de 2019 a febrero de 2022 inclusive correspondientes a la unidad funcional/lote n° 44 identificado con matrícula registral T-48678, padrón inmobiliario n° 4677681 en contra de **BCG Consulting SRL** con domicilio en Av. Juan D. Perón n° 2301, torre 3, piso 2, Dpto. 5B, Yerba Buena Tucumán, **Stanoff Claudia Fátima** domiciliada en calle San Martín 1600, Country la Cañada lote 74, El Manantial, **Stanoff Susana Mónica** con domicilio en Av. Perón Barrio Los Alamos lote n° 19, Yerba Buena y **Stanoff Nancy Roxana** domiciliada en Av. Perón, Barrio Los Álamos, lote n° 11/14, Yerba Buena Tucumán.

Expresa que el carácter demandado de BCG Consulting SRL se encuentra justificado por ser titular registral de la unidad funcional identificada como lote n° 44, matrícula registral T-48678, padrón inmobiliario n° 4677681. Explica que respecto de las codemandadas en virtud de lo establecido por el art. 2050 del CCCN según surge del contrato de fideicomiso inmobiliario denominado “Fideicomiso Peron y Diagonal Norte” constituido mediante escritura n° 819, las mismas revisten el carácter de fiduciantes propietarias y fideicomisarias clase “A”. Refiere que de acuerdo a lo establecido en el anexo III del contrato de fideicomiso, luego de haberse aprobado plano de unificación y división de lotes n° 67988/13, el lote n° 44 ha sido designado como pertenecientes a las codemandadas.

Cuenta que el conjunto inmobiliario “Los Álamos Barrio Cerrado” se encuentra situado en Av. Pte. Perón al 2600 esquina Venezuela, Yerba Buena, Tucumán, según plano de mensura n° 67988 de la Dirección de Catastro de la Provincia, el mismo cuenta con 65 unidades funcionales.

Narra que el ente consorcial se encuentra organizado bajo la forma de sociedad civil constituida por escritura n° 71 de fecha 10/03/14 instrumento a partir del cual se crea el reglamento de convivencia, administración y construcción. Refiere que cada propietario en la escritura particular de su lote aceptó pertenecer al consorcio accionante.

Añade que conforme lo establece el propio reglamento en su título II capítulo segundo, todos los propietarios están obligados a contribuir a los gastos necesarios para el buen mantenimiento y conservación de los bienes y prestación de los servicios de carácter común, con abstracción del uso que realicen de los mismos, como así atender, entre otros, al pago de las expensas comunes ordinarias y/o extraordinarias que se originen.

Señala que en virtud del reglamento le corresponde al Administrador, entre otras cosas, proceder al cobro de las contribuciones ordinarias y/o extraordinarias de los propietarios. Indica que el señor Gustavo Sheuermann fue designado en Asamblea de fecha 04/08/21. Manifiesta que en cuanto a la morosidad del lote en cuestión el mismo registra deuda desde diciembre del año 2019 a septiembre de 2020 conforme consta en certificado de deuda adjunto.

Destaca que en razón del incumplimiento del pago de las expensas correspondientes a los periodos comprendidos entre el mes de diciembre del 2019 a septiembre de 2020, en fecha 14/03/22 se procedió a confeccionar en debida forma el certificado de deuda por expensas como instrumento base de la presente ejecución, expedido y debidamente suscripto por el presidente del consejo de administración y el administrador conforme lo dispone el reglamento de copropiedad, administración y convivencia del consorcio que representa.

Alega que el reglamento de copropiedad, administración y convivencia del consorcio representa el marco legal del conjunto inmobiliario con efecto ergas omnes desde su inscripción. Arguye que dicha normativa fue reconocida y aceptada por el propietario, en forma individual, cuando adquirió su unidad funcional.

Detalla que en relación al pago de las expensas el reglamento establece en su capítulo segundo que *“Todos los gastos y expensas comunes ordinarias y/o extraordinarias como así también los gastos por obras de infraestructura y/u obras nuevas y por servicios de vigilancia, serán soportados por los propietarios en proporción al porcentual que les correspondiere por cada lote que sea de su exclusiva propiedad”* (artículo XIII). Asimismo cita el artículo XIV relativo a la mora, intereses y vía ejecutiva.

Agrega que la mora en la contribución de los gastos comunes produce un severo daño en el mantenimiento de la cosa común y el pago de los servicios propios de un conjunto inmobiliario, por ello y a fin de procurar el recupero de los importes adeudados se procedió a formalizar intimación de

pago extrajudicial a cada uno de los codemandados, prueba de ello resultan las cartas documentos de correo andreani las cuales se adjuntan con sus acuses de recepción.

Practicadas las correspondientes intimaciones de pago, en fecha 05/07/22 se presenta el letrado **JAIME ROIG** en el carácter de apoderado para juicios de Nancy Roxana Staneff, Susana Mónica Staneff y Claudia Fátima Staneff y tras constituir domicilio digital n° 20-27962129-9 niega la deuda y opone excepciones de **inhabilidad de título y falta de legitimación activa. Asimismo, plantea nulidad del certificado de deuda.** Con respecto a la primera expresa que en el marco del art. 2048 del CCCN la sociedad civil carece de facultades para ejecutar el cobro de expensas comunes toda vez que dicha vía se encuentra legislada para aquellos conjuntos inmobiliarios que se encuentren adecuados legalmente al régimen de propiedad horizontal.

Refiere que resulta claro y reconocido por la actora que es una sociedad civil, la cual no está autorizada por la ley vigente para expedir instrumentos ejecutivos.

Indica que desde la óptica de la normativa vigente a la fecha de generación de las deudas reclamadas se puede advertir que resulta aplicable el texto del nuevo Código Civil y Comercial. Expone que la actora no adecuó su estructura legal al régimen de propiedad horizontal y si bien en el título “prueba” ofrece dicho informe, el mismo no fue acompañado por la accionante ya que la perjudica.

Luego de transcribir el art. 2075 del CC y citar doctrina, manifiesta que la actora se atribuye el carácter de consorcio y esgrime tener el “status jurídico de un conjunto inmobiliario” pretendiendo ejecutar el certificado de deuda por expensas comunes impagas desde los meses de diciembre del 2019 a noviembre de 2021 pero carece de tal carácter legal.

Narra que de la documentación acompañada especialmente escritura n° 71 por la cual se constituye en sociedad civil emerge con toda claridad que la misma no reviste tal condición toda vez que no se encuentra adecuada a las previsiones normativas que regulan el derecho real de propiedad horizontal tal como lo exige el art. 2075 CCCN respecto de los conjuntos inmobiliarios.

Agrega que mientras la sociedad civil no se adecue a dicha normativa es indudable que no podrá emitir un título ejecutivo que se enmarque en el art. 2048 ni pretender su ejecución por esta vía. Cita jurisprudencia.

En relación a la **falta de legitimación sustancial activa** señala que conforme se desprende de la escritura n°71 por la cual se constituye Álamos Barrio Cerrado Sociedad Civil, en el art. 8vo se establece que los órganos de la Sociedad Civil serán el Administrador, Consejo de Administración, la Comisión de Arquitectura y Urbanismo y la Asamblea. Refiere que en dicha oportunidad se designó como administrador de la sociedad civil al Dr. Agustín Tello.

Expone que se desarrolla el reglamento de convivencia, administración y construcción a los efectos de definir las pautas de convivencia, bienes de uso común, bienes de uso privado, etc.

Cuenta que la actora intenta hacer creer que el administrador del consorcio tiene facultades suficientes para emitir un certificado de deuda por expensas comunes con la sola firma de este cuando en realidad esa facultad, está en cabeza del administrador de la sociedad civil constituida a ese efecto y de la cual nació el desarrollo inmobiliario “Álamos Barrio Cerrado Sociedad civil”.

Refiere que el único que tiene facultades para emitir dicho certificado es el administrador de Álamos y no el Consorcio. El señor Scheuermann como administrador del consorcio carece de legitimación activa para representar y reclamar las expensas que le pertenecen a Álamos Barrio Cerrado Sociedad Civil y no a dicho consorcio, al cual representa. Añade que prueba de ello surge

del artículo IV que los comparecientes otorgaron en dicho momento un poder especial irrevocable a favor del Administrador de Álamos Barrio Cerrado Sociedad Civil para que en su carácter de representante legal pueda actuar en asuntos judiciales siendo ésta la diferencia en donde en ningún momento se le otorgó al administrador del consorcio o se le delegó facultades para que actuara en juicio siendo estas facultades exclusivas del administrador de Álamos Barrio Cerrado Sociedad Civil.

En lo que respecta a la **nulidad del certificado de deuda**, manifiesta que el procedimiento para su emisión se encuentra viciado. Entiende que no pueden aplicarse disposiciones legisladas para el régimen de propiedad horizontal si este no se encuentra reestructurado de dicha manera.

Explica que el CCCN indica cuáles son los distintos tipos de personas jurídicas existentes. Destaca que no existe la posibilidad de combinar elementos de distintas figuras ya que cada una de ellas tiene una regulación específica en los capítulos y secciones que le proceden. Expone que queda patente la autocontradicción en la que incurre el actor: pretende que a una figura que era regulada por el viejo código civil se le aplique la normativa del código unificado vigente.

Observa que en el acta n° 15 del consejo de administración, el administrador del consorcio pone a consideración una serie de certificado de deuda y según el acta que adjunta son aprobados por el consejo de administración.

Menciona que en cumplimiento del reglamento y conforme el art. 2048 CCCN se pone a consideración los certificados de deuda y estos son aprobados por unanimidad por dichos miembros. Añade que el reglamento en ningún momento establece que deberán ponerse a consideración del consejo de administración los certificados de deuda y mucho menos deben ser suscriptos por el presidente de dicho órgano para que lo haga título ejecutivo.

Indica que el actor no puede pretender el automático reconocimiento de la existencia de un derecho real sobre un complejo que no se adecuó a su tipología porque importaría soslayar las reglas de estructura que rigen la materia y que son de orden público.

Luego de citar el art. 1884 del CCCN explica que los supuestos acuse de recibo de las cartas documentos enviadas a sus mandantes no son tales, toda vez que lo que se adjunta es un seguimiento de los mismos pero no dan fe de que sus poderdantes hayan recibido fehacientemente dichas misivas.

Sostiene que previo a la confección de un certificado de deuda, el administrador deberá notificar fehacientemente la deuda que se reclama para luego así, ante su negativa de pago conformar el certificado de deuda. Agrega que en la misiva se reclama una deuda a noviembre de 2021 por la suma de \$366.967,42 cuando en los autos se reclama una deuda a febrero de 2022 que alcanza la suma de \$445.419. Expresa que los errores son groseros y evidentes lo que conllevan al fracaso de la ejecución intentada.

En cuanto a la **falta de legitimación pasiva** dice que conforme se desprende del contrato de cesión celebrado entre sus mandantes y el señor Emiliano Cartier el día 28 de mayo de 2019, sus poderdantes han cedido y transferido su calidad de beneficiarias y fideicomisarias en el fideicomiso Perón y Diagonal Norte respecto de un lote destino a vivienda, identificado en el plano de subdivisión de referencia como lote n° 44 del Barrio Cerrado Álamos ubicado en Av. Perón y Diagonal Norte, adquiriéndolo el cesionario en carácter de propietario único.

Narra que dicha cesión fue notificada al consorcio de administración por parte de la cesionaria y muestra de ello es la carta documento enviada por el apoderado del consorcio (Álvaro Eugenio Contreras) de diciembre de 2021 donde intimó el pago de las expensas al señor Cartier y le

reconoce su carácter de cesionario.

Cuenta que no podrá desconocer dicha notificación toda vez que se encuentra acreditado, con copia que adjunta, que el administrador y su apoderado estaban en conocimiento de dicha cesión.

Refiere que se pueden observar tres cosas: que el Sr. Contreras ostenta ser apoderado del consorcio, segundo que se reclamaron las expensas por el lote 44 y tercero que la cesión se encuentra reconocida toda vez que se desprende textualmente "...Conforme suscribió instrumento de cesión de acciones y derechos de fecha 28/05/18 y se obligó al pago de expensas conforme clausula cuarta del instrumento de su titularidad".

Indica que en el caso de que la actora tenga facultada y se encuentre legitimada al cobro de expensas debería saber que las deudas por expensas tiene carácter propter rem como consecuencia de lo cual sigue a la cosa -el inmueble que origina la deuda por expensas. Recusa sin causa.

Radicados los autos ante este juzgado, en fecha 10/11/22 el ejecutante contesta las excepciones opuestas peticionando su rechazo en los términos allí vertidos a los que cabe remitirse brevitatis causae.

Abierta la causa a prueba por proveído de fecha 14/11/22 se presentan las que da cuenta el informe actuarial de fecha 13/11/23. Por providencia del 13/11/23 se ordena que pasen los autos a despacho para resolver previa reposición de planilla fiscal a practicarse por Secretaría.

Repuesta por la parte actora la planilla fiscal a su cargo, la causa queda en condiciones de ser resuelta.

#### **CONSIDERANDO:**

Que se inicia la presente acción ejecutiva por cobro de expensas en base al certificado de deuda expedido por el administrador del consorcio, habiendo opuesto **las codemandadas Staneff** excepciones de **inhabilidad de título, falta de legitimación activa y pasiva. Asimismo, plantearon nulidad del certificado de deuda.**

**En cuanto al demandado BCG Consulting SRL cabe señalar que no se apersonó a estar a derecho ni opuso excepción legítima alguna.**

Sentado lo expuesto y debiendo resolver la cuestión traída a estudio, cabe puntualizar liminarmente que la excepción de falta de legitimación activa y pasiva opuestas por las codemandadas Staneff no tienen una existencia autónoma en el juicio ejecutivo, hallándose comprendida dentro de la de inhabilidad de título.

Efectuada la consideración precedente cabe recordar que la **excepción de inhabilidad de título** se encuentra limitada a las formas extrínsecas del instrumento y que procede únicamente cuando se cuestiona la idoneidad jurídica de dicho título, sea porque no está contemplado entre los enumerados por la ley, porque carece de los requisitos a que ésta supedita su fuerza ejecutiva, o porque el actor o el demandado no gozan de legitimación activa o pasiva respectivamente.

En el caso, las codemandadas señalan que la sociedad civil carece de facultades para ejecutar el cobro de las expensas comunes, toda vez que dicha vía se encuentra legislada para aquellos conjuntos inmobiliarios que se encuentren adecuados legalmente al régimen de propiedad horizontal. Explican que mientras la sociedad civil no se adecue a dicha normativa es indudable que no podrá emitir un título ejecutivo que se enmarque en el art. 2048 ni pretender su ejecución por esta vía. Asimismo, arguyen que conforme escritura n° 71 los órganos de la sociedad civil serán el

administrador, consejo de administración, comisión de arquitectura y urbanismo y la asamblea. Cuentan que la actora intenta hacer creer que el administrador del consorcio tiene facultades suficientes para emitir un certificado de deuda por expensas comunes cuando en realidad esa facultad está en cabeza del administrador de la sociedad civil constituida a ese efecto y de la cual nació el desarrollo inmobiliario "Álamos Barrio Cerrado Sociedad Civil". En cuanto a la falta de legitimación pasiva arguyen que han cedido y transferido su calidad de beneficiarias y fideicomisarias en el fideicomiso Perón y Diagonal Norte respecto de un lote identificado como n° 44. Manifiestan que dicha cesión fue notificada al consorcio de administración por parte de la cesionaria y muestra de ello es la carta documento enviada por el apoderado legal del consorcio de diciembre de 2021 donde intimó al pago de las expensas al señor Cartier y le reconoce su carácter de cesionario.

De las constancias de autos surge que la parte actora acompaña como parte de la prueba documental: escritura n° 819 del 23/12/11 relativa al fideicomiso inmobiliario de administración y transferencia fiduciaria "Macrotech Construcciones SRL y otras (fiduciantes/beneficiarios/fideicomisarios) a BCG Consulting SRL (fiduciario); escritura n° 71 del 10/03/14 "Constitución Sociedad Civil y Reglamento de Copropiedad, Administración y Convivencia de Álamos Barrio Cerrado en base al fideicomiso Perón y Diagonal Norte", acta de ratificación y renovación del cargo de administrador de Gustavo Scheuermann de fecha 04/08/21, acta de consejo de administración n° 14 de fecha 17/12/21 respecto de la cual queda conformado el consejo de Administración siendo el presidente el señor Mas Sebastián; acta de consejo n° 15 del 10/03/22 por medio de la cual se procede a la aprobación de certificados de deudas, entre otros, el n° 44 (de autos), certificado de deuda expedido por el Administrador del Consorcio de Propietarios de Álamos Barrio Cerrado Sociedad Civil, cartas documentos dirigidas a BCG Consulting SRL y a las codemandadas Staneff.

Ahora bien, en primer término, procederé a analizar la **legitimación activa de la parte actora**.

En tal sentido, y con relación al Consorcio de Propietarios Álamos Barrio Cerrado S.C., cabe destacar que el emprendimiento inmobiliario bajo análisis fue constituido bajo la vigencia del Código Civil Velezano, es decir, en forma preexistente al nuevo Código Civil y Comercial de la Nación. Estos complejos urbanísticos han sido definidos como "el sector, distrito o zona regido por un plan de ordenamiento particularizado, que se caracteriza por la existencia de múltiples inmuebles o unidades parcelarias independientes, vinculados por un similar destino funcional, la presencia de servicios comunes y la constitución de relaciones jurídicas de carácter real con la posible creación de una entidad que agrupe a los propietarios y preste los servicios comunes" (Scotti, Edgardo O., "Complejos urbanísticos o urbanizaciones especiales", ED 119-743).

En emprendimientos inmobiliarios preexistentes como el presente, el art. 2075 CCCN prevé el deber de adecuación a las provisiones normativas que regulan este derecho real -el del conjunto inmobiliario-, es decir el sometimiento a la normativa del derecho real de propiedad horizontal. Empero, no se ha previsto un plazo para su adecuación, ni sanción o consecuencia derivada de la falta de adecuación a la nueva normativa. No obstante, parece razonable que la consecuencia habrá de ser la de obstar al nacimiento del derecho real de que se trata, manteniéndose subsistente el régimen anterior al que el emprendimiento fue sometido (cfr. Cám. Nac. Com. Sala C, "Altos de los Polvorines SA c. Castaño, Mariana s/ ejecutivo", 13/10/2016, TR LALEY AR/JUR/70121/2016).

Conviene precisar con referencia a esa falta de adecuación, que el respeto al derecho de propiedad incorporado al patrimonio de los particulares y al status quo imperante determina que tales conjuntos inmobiliarios seguirán funcionando bajo el sistema que hayan escogido inicialmente (cfr. Julio C. Rivera - Graciela Medina, "Código civil y comercial comentado", T. V, pág. 617, LA LEY,

2014; en similar sentido, Jorge H. Alterini, "Código civil y comercial. Tratado exegético", T. X, pág. 31, edit. LA LEY 2015).

En tal sentido, la jurisprudencia tiene dicho *"El tercer párrafo del artículo 2075 del CCCN, no fija plazo para el cumplimiento ni sanción por el incumplimiento de la adecuación legalmente impuesta a los conjuntos inmobiliarios preexistentes y que por ello, numerosos emprendimientos siguen desarrollando sus actividades con arreglo al régimen originariamente adoptado en sus estatutos. Examinar la situación en el marco normativo y contractual anterior a la entrada en vigencia del CCCN, implicaría el respeto al derecho de propiedad incorporado al patrimonio de los particulares adquirentes de lotes, a la vez que a la voluntad original de las partes contratantes"* (conf. CCDL Sala 1 in re Consorcio de Propietarios Alamos Barrio Cerrado S.C. vs. Staneff Susana Mónica s/ Cobro Ejecutivo". Expte. 655/21, sent. 267 del 12/09/22).

En la presente causa, de la documentación acompañada resulta que la actora se ha organizado como una sociedad civil. Si bien no desconozco que de los términos de la demanda resulta que se inicia la demanda en base a un certificado de deuda expedido por el administrador del Consorcio haciendo referencia al art. 2048 del CCCN, tal normativa no resulta aplicable puesto que el consorcio se constituyó como sociedad civil con anterioridad al nuevo Código. A su turno, el art. 2075 anteriormente mencionado no fija plazo límite para que el Consorcio se reestructure de acuerdo a la legislación vigente ni sanción por el incumplimiento, por lo tanto, el cobro de expensas debe resolverse en el marco contractual original, conforme lo señalado.

Siendo ello así, habiéndose emitido el certificado conforme lo establece el **"Artículo XIV: () Será considerado título ejecutivo hábil al efecto, la constancia de la deuda firmada por el administrador y constancia de la cantidad líquida exigible..."**, de la escritura n° 71 de constitución de sociedad civil y el reglamento de copropiedad, administración y convivencia, puedo concluir que la parte actora posee legitimación activa para iniciar la presente acción y los argumentos referidos a la falta de adecuación articulados por la parte demandada, no resultan atendibles.

Ahora bien, pasando al examen de la **legitimación pasiva de las codemandadas** Claudia Fátima Staneff, Susana Mónica Staneff y Nancy Roxana Staneff cabe destacar que al contestar demanda las señoras Staneff manifestaron haber cedido y transferido su calidad de beneficiarias y fideicomisarias en el fideicomiso Perón y Diagonal Norte respecto de un lote destino a vivienda (lote n° 44).

En autos, se ha acompañado un Reglamento de Copropiedad, Administración y Convivencia de Álamos Barrio Cerrado instrumentado en escritura pública n° 71 de fecha 10/03/14. Del mismo surge la constitución del fideicomiso denominado "Fideicomiso Perón y Diagonal Norte" en el que, por un lado, el señor Clemente Guerineau en su carácter de socio gerente y representante legal de "Macrotech Construcciones SRL" actúa como fiduciante inversor y fideicomisario clase A y, por otro, el señor Carlos Eduardo López en nombre y representación de las codemandadas Susana Mónica Staneff, Claudia Fátima Staneff y Nancy Roxana Staneff quienes revisten el carácter de fiduciantes propietarias y fideicomisarias clase "A". El señor César Augusto Guyot (en nombre de BCG Consulting SRL) interviene como fiduciario administrador. Del título primero resulta que los comparecientes deciden constituir una sociedad social civil integrada en un principio por los fideicomisarios Clase A que se registrará por el presente estatuto. Luego en el título segundo acordaron el Reglamento de Convivencia, Administración y Construcción de Álamos Barrio Cerrado.

Luego, en el artículo XIV se dispuso *"Cada propietario deberá abonar las expensas comunes establecidas precedentemente y/o gastos indicados, en el domicilio del Administrador o donde éste indique, dentro de los diez días siguientes al vencimiento de cada período y no haciéndolo en dicho plazo incurrirá en mora de pleno derecho y sin necesidad de interpelación alguna, en cuyo caso a partir de la misma, el propietario moroso, deberá abonar la deuda y/o intereses punitivos equivalentes a una vez y media la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento de documentos, por todo el tiempo que dure la mora... Será considerado título ejecutivo hábil al efecto, la constancia de la deuda firmada por el*

*administrador y constancia de la cantidad líquida exigible...".*

En el caso, las señoras Staneff plantearon falta de legitimación pasiva manifestando haber suscripto un contrato de cesión respecto del lote n° 44 a favor de Emiliano Cartier. En tal sentido, acompañaron dicho instrumento alegando que dicha cesión fue notificada al consorcio de administración por parte de la cesionaria y muestra de ello, es la carta documento enviada por el apoderado legal del consorcio (Álvaro Eugenio Contreras) de diciembre de 2021 donde él intimó al pago de las expensas al Sr. Cartier y le reconoce su carácter de cesionario. Por lo tanto, el administrador y el apoderado estaban en conocimiento de dicha cesión. Y, por tal motivo, no resultan ser las responsables del pago de las expensas en atención a la cesión efectuada.

Tal argumento luce atendible. En efecto, de las constancias de autos resulta que el certificado de deuda menciona como titulares del lote 44, padrón 4677681 a BCG Consulting SRL (fiduciario) y Emiliano Cartier CUIT 20-40827832-6.

De la cláusula octava del contrato de cesión resulta que los impuestos, tasas y contribuciones nacionales, provinciales y municipales existentes al momento de la firma, como el pago de los gastos comunes (o expensas) que gravan el lote cedido desde la firma del presente contrato son a cargo exclusivo del cesionario.

La mencionada cesión fue celebrada el 28/05/19 y las expensas que en este proceso se reclaman son de diciembre de 2019 a febrero del 2022.

A mayor abundamiento cabe precisar que conforme carta documento que se acompaña, el apoderado legal del Consorcio de Propietario Álamos Barrio Cerrado Sociedad Civil requirió a Emiliano Cartier el pago de las expensas por el lote 44, padrón n.º 4677681 desde diciembre de 2019 a noviembre de 2021, reconociendo de esta forma que el señor Cartier es el sujeto obligado al pago de las mismas.

Siendo ello así, resulta responsable de su pago el señor Emiliano Cartier y, por lo tanto, luce evidente la falta de legitimación pasiva de las codemandadas Staneff.

**A la luz de las consideraciones precedentemente vertidas corresponde hacer lugar a la excepción de inhabilidad de título planteada por las codemandadas Staneff.**

Con respecto al demandado BCG Consulting SRL es necesario acotar que la parte actora inició demanda alegando que BCG Consulting SRL reviste el carácter de demandado por ser titular registral de la unidad funcional identificada como lote 44, matrícula registral T-48678, padrón inmobiliario 4677681.

Sin embargo, no acompañó el informe del Registro Inmobiliario que menciona en su escrito introductorio y que ofreció además como prueba documental.

No desconozco que de la escritura n° 71 surge que BCG Consulting SRL tiene el carácter de fiduciario pero al tiempo de interponer la acción la parte accionante no acreditó que esa situación se mantenga.

**Si bien es verdad que BCG no se apersonó a estar a derecho ni opuso excepción legítima alguna también lo es que no habiendo acreditado la parte accionante la legitimación de BCG Consulting SRL para ser demandado, corresponde rechazar la demanda en su contra.**

Por último, habiéndose declarado la inhabilidad del certificado de deuda que se ejecuta en autos resulta innecesario expedirme sobre el planteo de nulidad del certificado de deuda articulado por las codemandadas Staneff.

Las costas se imponen a la parte accionante vencida en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 61 Procesal).

Por ello,

**RESUELVO:**

**I.- HACER LUGAR a la excepción de inhabilidad de título opuesta por las ejecutadas SUSANA MÓNICA STANIEFF, CLAUDIA FÁTIMA STANIEFF Y NANCY ROXANA STANIEFF, en razón de lo considerado. En consecuencia, rechazar la presente demanda interpuesta por CONSORCIO DE PROPIETARIOS ÁLAMOS BARRIO CERRADO S. C. en contra de BCG CONSULTING SRL, SUSANA MÓNICA STANIEFF, CLAUDIA FÁTIMA STANIEFF Y NANCY ROXANA STANIEFF.**

**II.- COSTAS a la parte actora vencida.**

**III.- RESERVAR pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.**

**HAGASE SABER.**

**FDO. MARIA FLORENCIA GUTIERREZ**

**JUEZ**

Actuación firmada en fecha 26/02/2024

Certificado digital:

CN=GUTIERREZ Maria Florencia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27232397050

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