

Expediente: **1998/21**
Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO ALBORADA II C/ COSTILLA MIRTA DEL VALLE Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - SALA III**
Tipo Actuación: **FONDO (RECURSOS)**
Fecha Depósito: **30/04/2025 - 00:00**

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

20117084311 - CONSORCIO DE PROPIETARIOS "EDIFICIO ALBORADA II", MENDOZA 1051/105-ACTOR
90000000000 - COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO AGUILARES LIMITADA, -DEMANDADO
20117084311 - TRAYAN, CARLOS ALBERTO-ADMINISTRADOR/RA DEL CONSORCIO
20228779696 - COSTILLA, OSCAR ADOLFO-TERCERO
20228779696 - COSTILLA, JUAN CARLOS-TERCERO
20228779696 - COSTILLA, MIRTA DEL VALLE-TERCERO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala III

ACTUACIONES N°: 1998/21



H104138458991

Autos: "CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO ALBORADA II c/ COSTILLA MIRTA DEL VALLE Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS" - Expte: 1998/21 - SALA III -

San Miguel de Tucumán, 29 de abril de 2025

Sentencia Nro. 73

Y VISTO :

Para resolver el recurso de apelación y nulidad concedido en autos a la parte demandada **Sra. MIRTA DEL VALLE COSTILLA, Sr. OSCAR ADOLFO COSTILLA y Sr. JUAN CARLOS COSTILLA**, contra la sentencia del 04 de setiembre de 2024, y;

CONSIDERANDO :

Que el 25 de septiembre de 2024, la parte demandada dedujo recurso de nulidad y apelación en contra de la sentencia del 04 de setiembre de 2024.

Corrido el traslado de ley, contestó la parte actora, quien solicitó se declare desierto el mismo y en subsidio solicitó su rechazo, con costas a la accionada.

En primer término, en lo que respecta a la nulidad de la sentencia, éste Tribunal hace suyo lo dictaminado por la Sra. Fiscal de Cámara el 01/11/2024 en donde expresa:

"Viene en vista a esta Fiscalía de Cámara, conforme providencia del 22/10/24, por el recurso de apelación concedido el 30/09/24 a la parte demandada.

I.- De las constancias de autos se desprende que en fecha 04/09/24 se dictó sentencia que resolvió: “ I.-NO HACER LUGAR a las excepciones de falta de personalidad o personería e inhabilidad de título opuestas por MIRTA DEL VALLE COSTILLA, OSCAR ADOLFO COSTILLA Y JUAN CARLOS COSTILLA, en razón de lo considerado. II.- HACER LUGAR parcialmente a la excepción de prescripción opuesta por MIRTA DEL VALLE COSTILLA, OSCAR ADOLFO COSTILLA Y JUAN

CARLOS COSTILLA, según se considera. En consecuencia, ORDENAR se lleve adelante parcialmente la presente ejecución seguida por CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO ALBORADA II en contra de COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO AGUILARES LTDA, MIRTA DEL VALLE COSTILLA, OSCAR ADOLFO COSTILLA Y JUAN CARLOS COSTILLA, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital condenado de PESOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UNO (\$85.441), suma ésta que devengará desde la fecha de la mora de cada período y hasta su efectivo pago los intereses convenidos en el Reglamento de propiedad horizontal. III.- COSTAS se imponen en un 20% a la parte actora y un 80% a la parte demandada vencida (Cooperativa de Vivienda y Consumo Aguilarés Ltda, Mirta del Valle Costilla, Oscar Adolfo Costilla y

Juan Carlos Costilla), según se considera. IV.- RESERVAR pronunciamiento de honorarios. HÁGASE SABER.”

Disconforme, la parte demandada apela y expresa agravios en fecha 25/09/24.

II.- En oportunidad de expresar agravios, el recurrente manifestó:

“Nulidad parcial de sentencia. En primer lugar, se plantea la nulidad sentencial parcial, dado que se ha llevado adelante un proceso sin documentación respaldatoria, y en ausencia de una de las partes, la Cooperativa demandada cuya denominación está consignada en la carátula. El agravio es procedente ya que del examen de las constancias digitales de autos es evidente que en cuanto a lo afirmado por el fallo, no se meritúan pruebas tempestivamente ofrecidas por esta parte. En la presentación de fecha 04.11.2021 a hs. 5:07 esta parte ofreció prueba en su foja 3, 2º párrafo (oficio a Juzgado Federal), foja 4, 3º párrafo (oficio a la Sra. Juez del sucesorio), foja 6, 4º y 5º párrafos (oficio a la Sra. Juez del sucesorio), foja 7, 3º párrafo (oficio a IPACyM). Después, en la presentación de fecha 04.11.2021 a hs. 10:00 esta parte también ofreció prueba en su foja 3, 2º párrafo (oficio a Juzgado Federal), foja 4, 2º párrafo, foja 6, 3º y 4º párrafos (oficio a la Sra. Juez del sucesorio) y 7º párr. (proceso civil de nulidad de asambleas de consorcio), foja 8, 3º u 4º párrafos (oficio a Juzgado Federal e IPACyM), y por último a foja 13, 1º párrafo, en el que se ofrece prueba absolutamente relevante que se soslayó en el trámite, por el que pide expresamente: “Pido se libere oficio digital al Colegio de Escribanos de Tucumán, a fin de que remitiéndosele exclusivamente las copias del reglamento acompañada, diga si es un instrumento regular e íntegro, y a que se debe la falta de correlación de su contenido, hojas y tipografía”. Todas ellas evidentemente no fueron el ofrecimiento de meras constancias de autos, y la afirmación sentencial que las desconoce reveló una falta de motivación y congruencia preocupante en el trámite –no fue acogida nuestra queja en el trámite- y ahora resuena tal déficit en fallo consecuente que se recurre.”

“Tampoco dice en parte alguna el fallo cuestionado que las pruebas ofrecidas por esta parte al excepcionar hayan sido inconducentes o improponibles, sino que directamente las ignora, como si no existieran. Y de las señaladas constancias de autos surge claramente lo contrario. Más bien lo único que no existía al momento de iniciarse esta ejecución es la ejecutada, y por eso se pidió la intervención del Defensor de Ausentes, y también se ofreció prueba a IPACyM para demostrar que trata de seguirse adelante esta ejecución como una mera ficción procesal, pero el fallo desconoce incomprensiblemente toda la situación planteada. Así es Autos: "CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO ALBORADA II c/ COSTILLA MIRTA DEL VALLE Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS" - Expte: 1998/21 - SALA III -

que la incongruencia sentencial en cuanto a este particular afirma: “Por su parte, el demandado Cooperativa de Vivienda y Consumo Aguilarés LTDA no se apersonó a estar a derecho ni opuso excepción legítima en su contra”, y es evidente que no podría hacerlo, dado que ya no existe desde hace años, cuestión que no se

consideró ni en el trámite, ni al sentenciar. Y se ofreció expresa prueba al Organismo estatal que nuclea y controla a las cooperativas, pero fue directamente ignorado. La falta de debida motivación que surge de la sentencia la hacen incluso un fallo parcialmente nulo, ya que no es una construcción lógica que pueda ser un acto jurisdiccional válido, basado en las constancias del expediente. También se ha ignorado/omitido toda la conducente prueba ofrecida por esta parte, entendiendo que todo este dislate se origina en un decreto de mero trámite, pero que a la postre no sería modificado por la Alzada al recurrir en su trámite. Ocurriendo en este caso nuevamente a la Alzada, pero por vía de recurso, debe examinarse que se ha denegado prueba conducente ofrecida por esta parte, la que habría modificado sustancialmente el sentido del pronunciamiento, de ser producida, y así configura la nulidad parcial del fallo. Y decimos parcial dado que ha reconocido la prescripción de

algunos períodos, lo cual fue resuelto conforme a derecho.”

“la sentencia no considera que maliciosamente pretendió ejecutarse a una sociedad inexistente, y de hecho se hace lugar parcialmente a una demanda contra un ente jurídico imaginario al presente, quien obviamente en tal indefensión no pudo oponer excepción ni planteo alguno. Consecuencia lógica de todo ello es que se siguió adelante el proceso como una ficción legal respecto a la demandada, y en cuanto a este particular, propugno también la modificación de la incongruente imposición del 80% de las costas a esta parte, la que ha litigado con valederas razones, y para colmo ha sido desconocido su derecho basado en evidentes constancias de autos.”

III.- Corresponde observar que el recurrente PEDRO S. PUJOL, actúa en virtud de la representación que ejerce en autos de la parte demandada compuesta por los tres hermanos y herederos MIRTA DEL VALLE COSTILLA, OSCAR ADOLFO COSTILLA y de JUAN CARLOS COSTILLA.

A criterio de esta Fiscalía no tiene representación por la COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO AGUILARES LTDA, por lo que las manifestaciones vertidas con refertencia a la misma no pueden considerarse agravios que fundamenten la nulidad, toda vez que carece de legitimación para invocar perjuicio por dicho ente.

En lo demás, expresa disconformidad con lo dispuesto en la sentencia atacada, sin que de ello surja que se hayan puntualizado vicios del procedimiento que no pudo conocerse con anterioridad al dictado de la sentencia y que habilite el planteo de nulidad, ya que los agravios se dirigen contra el contenido de la resolución y no encuadran en el art. 802, que en lo pertinente reza: “Procederá también la nulidad por vía de recurso cuando la sentencia haya sido dictada en un procedimiento afectado por los vicios a que se refiere los Artículos 221 y 225, y el recurso sólo podrá ser admitido cuando tales vicios no hayan podido ser subsanados en la instancia en que se cometan.”

Cuando los vicios no se atribuyen al procedimiento previo a la sentencia, sino a la sentencia misma, debe interponerse directamente recurso de apelación.

Tal contexto determina el rechazo del planteo nulificadorio ante la falta de perjuicio al derecho de defensa de los ahora apelantes, toda vez que del cotejo de autos surge sin hesitación alguna, que sus derechos de defensa no se vieron afectados.

IV.- Por lo expuesto, a criterio de esta Fiscalía, en lo que resulta materia de opinión, el recurso de nulidad debe desestimarse, debiendo V. Tribunal abocarse al tratamiento del recurso de apelación”.

Al entrar al tratamiento de los agravios de los demandados se observa que los mismos son una transcripción de los argumentos expuestos por su parte al momento de oponer excepciones, sin hacer una crítica concreta, puntual y razonada de los fundamentos que avalan la sentencia en recurso.

Nuestro Tribunal Címero ha expresado que "Fundar el recurso significa que el escrito respectivo debe contener la crítica concreta y razonada de los puntos de la sentencia que afecten el derecho del recurrente ...; es decir, que el apelante debe seleccionar del discurso del magistrado la idea dirimente y que forma la base lógica de la decisión, y demostrar cuál es la falencia de la misma, sea en sus referencias fácticas o en su interpretación jurídica, y que conllevan al desacierto ulterior concretado en el veredicto. Para establecer si un memorial satisface o no esas exigencias, debe adoptarse un criterio de apreciación teleológico. Si el escrito recursivo llena su finalidad, aunque lo haga con estrechez, o lindando los límites técnicos tolerables, habrá alcanzado su objetivo, y por

ende, no corresponde declarar su insuficiencia. La cuestión debe admitirse con un criterio amplio favorable al apelante, de modo de preservar su derecho de defensa" (cfr. CSJTuc., entre otras, sentencia del 27/11/95 en autos "Gómez, Javier Eduardo y otro vs. Banco Liniers s/cobro ejecutivo"; del 19/10/95 en "Figueroa, Jorge O. Vs. Raúl A. Cantero y otros s/cobro de pesos por daños y perjuicios"; del 31/5/94 en "Luna, V.H. vs. Banco de Boston-Filial Tucumán s/cobro ejecutivo"; del 14/6/02 en los autos "Banco de la Provincia de Tucumán vs. S.A. Miguel Seleme s/cobro ejecutivo").

Como todos los pedimentos que se llevan a cabo en el proceso, el que argumenta un recurso de apelación debe ser concreto, preciso y claro; en una palabra suficiente, dado que en el sistema dispositivo que nos rige, esta pieza procesal se erige como cuña que tiende a romper el fallo atacado; pero para ello, atento el adagio romano del tantum devolutum quantum appellatum, hace falta que el quejoso ponga de manifiesto los errores de la providencia impugnada. Si este embate no se cumple o se lleva cabo en forma deficitaria, el decisorio deviene firme, ya que es el atacante quien a través de su expresión de agravios fija el ámbito funcional de la alzada, la que no está facultada institucionalmente para suplir los déficits argumentales del recurrente ni ocuparse de las quejas que éste no dedujo (Hitters Juan Carlos, "Técnica de los Recursos Ordinarios", pag. 440)

Autos: "CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO ALBORADA II c/ COSTILLA MIRTA DEL VALLE Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS" - Expte: 1998/21 - SALA III -

Los demandados no logran refutar puntualmente él o los errores o equívocos en la apreciación de los hechos o el derecho aplicable en que habría incurrido el fallo, tal deficiencia lo priva de eficacia como expresión de agravios que otorga los límites de las facultades del Tribunal para reveer la sentencia impugnada y que por ende, corresponde declarar desierto el recurso de apelación deducido.

No basta disentir con la interpretación dada por el juzgador sin fundamentar la oposición o sin dar las bases jurídicas del distinto punto de vista, como igualmente manifestar la disconformidad con la decisión al considerarla equivocada o injusta, sin dar ninguna pauta distinta a la evaluada por el sentenciante para llegar a su convicción.

Por lo tanto, como en el caso bajo examen la expresión de agravios no constituye una exposición fundada en bases jurídicas del distinto punto de vista que se pretende imponer y no demuestra la existencia de error en el criterio del sentenciante, corresponde declarar desierto el recurso en examen confirmando la sentencia apelada, con costas a cargo de la parte apelante, que resulta vencida (art. 62 CPCC).

Por ello,

RESOLVEMOS :

I) NO HACER LUGAR al recurso de nulidad deducido por los demandados **MIRTA DEL VALLE COSTILLA, OSCAR ADOLFO COSTILLA y JUAN CARLOS COSTILLA** en contra de la sentencia del 4 de setiembre de 2024.

II) DECLARAR DESIERTO el recurso de apelación interpuesto por los demandados **MIRTA DEL VALLE COSTILLA, OSCAR ADOLFO COSTILLA y JUAN CARLOS COSTILLA** en contra de la

sentencia del 4 de setiembre de 2024.

III) COSTAS como se consideran.

IV) RESERVAR honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER

LUIS JOSE COSSIO CARLOS E. COURTADE

Actuación firmada en fecha 29/04/2025

Certificado digital:
CN=GARCIA DEGANO Francisco Alfredo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20232381192

Certificado digital:
CN=COSSIO Luis Jose, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23213282379

Certificado digital:
CN=COURTADE Carlos Enrique, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20123256833

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