

Expediente: 374/20

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS LAS MARÍAS DEL NEVADO - BARRIO PRIVADO C/ EYPO S.R.L. S/ COBRO EJECUTIVO**

Unidad Judicial: **EXCMA. CÁMARA EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. - SALA I**

Tipo Actuación: **FONDO CAMARA**

Fecha Depósito: **04/11/2022 - 05:09**

Notificación depositada en el/los domicilio/s digital/es:
23140831719 -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones C.J.C. - Sala I

ACTUACIONES N°: 374/20



H20451386439

“2022 - Año de la conmemoración del 40° aniversario de la Gesta de Malvinas”

SENT. N°: 135 - AÑO: 2022.

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS LAS MARÍAS DEL NEVADO - BARRIO PRIVADO c/ EYPO S.R.L. s/ COBRO EJECUTIVO - EXPTE. N° 374/20. Ingresó el 09/03/2022. (Juzgado de Doc. y Loc. de la Iª Nom. - C.J.C.).

CONCEPCION, 03 de noviembre de 2022.

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver el recurso de apelación interpuesto por el letrado Pedro Argañaraz en 07/02/2022 contra de la sentencia de fecha 28 de Diciembre de 2021; y

CONSIDERANDO:

En memorial presentado en fecha 18/02/2022 el Dr. Pedro Argañaraz, por la representación de la actora invocada en autos, sostiene que en tiempo y forma viene a expresar agravios en contra de la sentencia dictada en 28/12/2021, solicitando se la revoque por los argumentos que esgrime, haciéndose lugar a la demanda, con expresa imposición de costas.

Cuestiona que se haya introducido en la sentencia impugnada la cuestión de la causa de la obligación, relativa a la sociedad civil referida en el reglamento de convivencia del barrio cerrado actor, estando vedado en un proceso ejecutivo, conforme lo dispuesto en art. 517 procesal, que transcribe, agregando que en autos no se ha discutido la causa de la obligación, al no existir excepciones válidamente opuestas, por lo que no puede ser arbitrariamente introducida por la simple voluntad del juzgador. Cita jurisprudencia.

Señala que no existe sociedad civil con regular funcionamiento, pues el organismo de aplicación provincial no puede admitir la inscripción, registración y funcionamiento de sociedades civiles para la administración de barrios cerrados o privados y que los requisitos esenciales de la sociedad civil son incompatibles con un consorcio de barrio cerrado, pues no tiene fines de lucro. Que no puede aceptarse como cumplido el requisito de negación de la deuda, esencial para la admisión de la

inhabilidad de título, por la sola manifestación de la sentencia apelada.

Sostiene que agravia gravemente los derechos de su representado que la sentencia considere que al no haberse afectado el consorcio al régimen de propiedad horizontal especial prevista en el CCCN no puede ejecutar a sus consorcistas por las expensas adeudadas, alegando que el art. 2075 CCCN no fija plazo ni sanción para la

adecuación al régimen de la propiedad horizontal especial.

Se queja de que la sentencia en crisis le niegue a la actora la condición de conjunto inmobiliario. Critica que en la sentencia recurrida se considere que revisten esa condición solamente los adecuados al régimen de propiedad horizontal especial, alegando que esa interpretación se contrapone en contra la letra expresa del CCCN, transcribiendo el art. 2075 de dicho digesto.

Reprocha la interpretación inapropiada en la sentencia apelada respecto al precedente citado ("Consortio de Propietarios La Arboleda Country Club vs, Lippo Lidia Cristina s/ Ejecutiva Expte. n° 1108/19), donde manifiesta que la Corte resuelve en sentido contrario a lo decidido por la A quo. Refiere que nuestro Tribunal Címero dice en ese fallo que no puede una sociedad civil atribuirse el carácter de consorcio para ejecutar expensas, tal como pretende la sentencia apelada, si su existencia no está acreditada.

Indica que en este caso han señalado en la demanda que la sociedad civil referida en el Reglamento de Convivencia no tiene ni existencia ni normal funcionamiento en Personas Jurídicas, lo que se ratifica con el informe de dicha institución.

Agrega que el caso "Consortio de Propietarios Loma Linda Country Club S.C. C/ Domínguez Florencia María s/ Cobro Ejecutivo de Expensas - Expte.n°5716/17", la cuestión litigiosa que resolvió nuestra Corte local es la legitimación de una sociedad civil para cobrarle expensas comunes adeudadas a la demandada, habida cuenta de la existencia de otra persona jurídica a quien el consorcista demandado pagaba expensas en el barrio cerrado. Que el juez resuelve, adecuadamente la cuestión, expresando que ello excede el marco cognoscitivo de un cobro ejecutivo.

En autos consta que se ha organizado el Consorcio actor, reuniéndose en Asambleas debidamente acreditadas en autos, eligiendo su Administración. Esta Administración es la que ha intimado de pago al deudor sin obtener respuesta y ha emitido la certificación de deuda para su cobro por la vía judicial ejecutiva. Que esta situación, no discutida en autos no ha sido valorada en la sentencia atacada.-

Señala que la sentencia en crisis impide en los hechos concretos al Consorcio actor funcionar como tal, pues debe funcionar como sociedad civil, pero esa sociedad civil no existe, como está probado en autos. Menciona que el informe de Personas Jurídicas de Tucumán, -agregado por decreto del 03/09/2021-, dice que no figura registrada como sociedad civil.

De esta manera, aduce que se condena al consorcio a no poder cobrar nunca las expensas comunes por vía judicial, pues no cabe exigir que una sociedad civil que no existe pueda actuar en juicio. Que ello resulta notoriamente perjudicial para la subsistencia de un barrio cerrado, preguntándose cómo se cobrarán los servicios de vigilancia, cuidado y mantenimiento de los espacios comunes.

Delimitada de esta manera la cuestión propuesta, corresponde ingresar a su tratamiento, siendo oportuno precisar que el Tribunal sólo puede conocer en los específicos agravios propuestos al fundar la apelación, en la medida que contengan crítica concreta y razonada de los fundamentos de la sentencia recurrida. (art. 717 in fine CPCC; Podetti J. R., Derecho Procesal Civil, Comercial y Laboral, "Tratado de los Recursos", p. 152; Palacio, L. y Alvarado Velloso, A., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación - Explicado y Anotado

jurisprudencial y bibliográficamente", T. 6, pp. 421/422).

Asimismo, que el Tribunal no se encuentra obligado a seguir al recurrente en todas y cada una de las cuestiones y argumentaciones que propone a consideración de la Alzada, ni a analizar las pruebas producidas en su totalidad, sino tan sólo aquellas conducentes para decidir el caso, y que bastan para dar sustento a un pronunciamiento válido (Cf., por todos, CS Fallos, 258:304; 262: 222; 263:30; y Santiago Carlos Fassi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación comentado,

anotado y concordado", t. I, Astrea, Bs. As. 1971, pp. 277/278).

De los antecedentes relevantes del caso, resulta que en 20/10/2020 el letrado Pedro Argañaraz invocando calidad de apoderado del Consorcio de Propietarios Las Marías del Nevado Barrio Privado, -según testimonio de Poder General para Juicios que acompaña-, manifiesta que viene a promover juicio ejecutivo en contra de EYPO SRL por la suma de \$50.800 (según modificación efectuada en 06/11/2020) en concepto de expensas comunes adeudadas a su poderdante, con más los intereses moratorios -fijados en el Reglamento de Convivencia y servidumbre predial recíproca vigente instrumentado en escritura n° 199 de fecha 25/04/2013, adjuntada con la demanda-, con más gastos y costas desde la mora hasta el momento del pago.

En Escritura Pública n° 33 del 06/03/2020, Lina Patricia del Valle Tartalo se presenta como administradora de la razón social Las Marías del Nevado Barrio Privado y Consorcio de Propietarios Sociedad Civil, conforme Reglamento de Constitución instrumentado en Escritura n° 199 de fecha 25/04/2013 y Acta n° 16 de 07 de octubre de 2019 de designación en el cargo, y en tal carácter otorga Poder general para Juicios y cuestiones administrativas en favor del Dr. Pedro Alberto Argañaraz, para que en nombre y representación de la razón social Las Marías del Nevado Barrio Privado Sociedad Civil, la represente en todos los asuntos judiciales o extrajudiciales que tenga pendiente o se susciten en adelante.

Relata que el Consorcio de Propietarios Las Marías del Nevado Barrio Privado fue constituido inicialmente como una sociedad civil, integrada por la titular del dominio del inmueble donde se desarrolló el Barrio Privado: La Constructora Del Nevado SRL y María Alicia González Mestre, tal como consta en escritura n° 199 de fecha 25/04/2013 (Título Primero, hoja notarial 00845607); agrega que dicha sociedad estaría integrada por los socios fundadores y todos los propietarios de los lotes de terreno actuales o futuros (art. VI al dorso de esa hoja notarial).

Recuerda que al otorgamiento de la escritura pública referida estaba vigente el Código Civil que contemplaba la figura asociativa de la sociedad civil, que no ha sido considerada en el CCCN hoy vigente, que contempla en su Libro IV a los Conjuntos Inmobiliarios.

Alega que este es el status jurídico del actor en este proceso, que la existencia y personalidad jurídica propias del Consorcio Las Marías del Nevado Barrio Privado están expresamente contempladas entre otras en el art. 2074 CCCN, que transcribe.

Menciona que los conjuntos inmobiliarios se caracterizan por la existencia de partes comunes y partes exclusivas de cada titular de lote, en un estado de indivisión perpetua, con un reglamento que regule los órganos del funcionamiento, limitaciones y restricciones a la convivencia, como la obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes entre otros puntos.

Afirma que los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la entrada en vigencia del CCCN también están incluidos en las previsiones del art. 2075 párrafo final del CCCN, que ordena su adecuación, aunque sin plazo, habida cuenta la complejidad del tema y de contar con reglamentaciones especiales urbanísticas municipales y catastrales provinciales, al régimen de propiedad horizontal especial.

Aduce que un barrio privado o country preexistente a la vigencia del CCCN, no se haya adaptado aun a la figura de la Propiedad horizontal especial, no significa que no existe, o que sus consorcistas no puedan actuar en la vida diaria para atender las necesidades cotidianas de atender espacios comunes.

Narra que el demandado es titular de dos lotes, -cuyos datos identificatorios allí se cita- y que el Reglamento de Convivencia y servidumbre predial recíproca menciona entre las obligaciones de los titulares de lotes, la de abonar en tiempo y forma todos los pagos que tenga a su cargo en la Administración del Consorcio (hoja notarial 00845610).

Manifiesta que en la hoja 00845613 se dispone que: ARTICULO XIII: EXPENSAS.- Todos los gastos y expensas comunes ordinarias y/o extraordinarias como así también los gastos por obras de infraestructura y/o obras nuevas y por servicio de vigilancia, serán soportados por los propietarios en proporción al porcentual dominial que a cada lote le corresponde, el pago de las expensas será exigible a los propietarios de lotes una vez otorgado el presente Reglamento de Convivencia, Administración y ConstrucciónY que en ARTICULO XIV se prescribe: MORA AUTOMÁTICA: Cada propietario deberá abonar las expensas dentro de los diez días siguientes al vencimiento del período

mensual y haciéndolo en dicho plazo incurrirá en mora de pleno derecho sin necesidad de interpelación alguna. Si el propietario dejara de abonar dos períodos consecutivos, podrá ser ejecutado judicialmente por la vía del juicio ejecutivo, será considerado título ejecutivo hábil al efecto, la constancia de la deuda firmada por el Administrador y el Presidente del Consejo de Administración, certificada por Contador Público Nacional con constancia de la cantidad líquida exigible”.

Indica que la parte demandada adeuda, al momento de iniciarse el presente juicio de cobro ejecutivo, la suma indicada en el objeto de la demanda en concepto de expensas comunes, por los meses y sus importes correspondientes, detallados en la certificación de expensas adeudadas, donde también se indican los intereses de la tasa activa y cuyo pago también se reclaman hasta el total y efectivo pago de la deuda. Hace reserva de ampliar esta ejecución por nuevos períodos impagos posteriores al inicio de la presente.

Señala que la vía ejecutiva es procedente por haber sido estipulada en el Reglamento de Convivencia del Barrio Cerrado. Y que todos los adquirentes de lotes, titulares dominiales o poseedores, han tomado conocimiento del Reglamento de Convivencia y lo han aceptado expresamente en sus respectivos contratos de adquisición de los lotes.

Considera que no podrá oponerse a la ejecución de las expensas comunes la inexistencia, aún, de la Propiedad Horizontal Especial de los Conjuntos Inmobiliarios previstos en el Código Civil y Comercial de la Nación. Ello por cuanto el Consorcio actor fue constituido con anterioridad a su entrada en vigencia.

Intimado de pago y citado de remate el demandado, se apersona en 23/04/2021 por intermedio de su apoderada (según mandato que acompaña), e interpone excepciones de falta de personalidad en el ejecutante -al no haberse adecuado al momento de la demanda al régimen de propiedad horizontal especial previsto en el CCyCN-, y de falta de personería en su representante, -a quien se le confirió poder general para juicios para representar a Las Marías del Nevado Barrio Privado Sociedad Civil cuando el ejecutante sería Consorcio Las Marías del Nevado Barrio Privado o las Marías del Nevado Barrio Privado SRL o el Conjunto Inmobiliario Las Marías del Nevado, según surge de la demanda-. Plantea asimismo Inhabilidad de Título por carecer los instrumentos base de la ejecución de los requisitos mínimos legalmente exigibles, pues no surge obligación dineraria, líquida o fácilmente liquidable, ni los recaudos previstos en art. 2048 CCCN, por falta de legitimación de la actora al no adecuarse a los recaudos previstos para los conjuntos inmobiliarios de propiedad horizontal especial, y consecuente falta de legitimación pasiva del demandado.

Luego se dicta sentencia de fondo en 28/12/2021 haciendo lugar a las excepciones de falta de personalidad del ejecutante y falta de personería, como la inhabilidad de los títulos objeto de la ejecución, rechazando en consecuencia la presente acción ejecutiva, por considerar que la actora no reviste el carácter de conjunto inmobiliario que se adjudica y el título invocado no reúne los requisitos legales pertinentes, conforme los fundamentos que allí se expresan.

La actora impugna dicha decisión en los términos que más arriba se mencionan.

Cabe a esta Alzada pues, examinar si la sentencia en crisis resulta ajustada a derecho teniendo en cuenta los agravios que se vierten en su contra.

Ingresando al estudio de los argumentos recursivos y tratándolos en orden adecuado, se aprecia que se cuestiona que se haya declarado la inhabilidad del título ejecutado al momento de dictar sentencia definitiva, sin que se haya cumplido con el requisito de negación de la deuda.

Cabe precisar al respecto que el juez en este tipo de procesos no solo se encuentra habilitado para examinar la existencia y exigibilidad de la deuda reclamada, sino que además se encuentra obligado a hacerlo. El Supremo Tribunal Provincial en forma reiterada ha dicho que la existencia y habilidad del título constituyen presupuestos inexorables para el ejercicio de la acción ejecutiva. Y que corresponde al juez examinar la concurrencia de los recaudos legales al momento de despachar el mandamiento de intimación de pago y, aún a falta de oposición del ejecutado, al momento de dictar sentencia de trance y remate. Y se destacó que este deber legal, en caso de apelación, viene impuesto asimismo, al tribunal de alzada, porque el control de oficio de los presupuestos de admisibilidad, es característica del juicio ejecutivo, advirtiendo que “los límites impuestos por el art. 713 procesal no vedan el reexamen de la habilidad del título cuando el pronunciamiento sobre el particular, fue objeto de apelación” (cfr. Highton, Elena, Juicio hipotecario, T. 1, pág. 191 y sgtes.;

"Caja Popular de Ahorros de la Provincia de Tucumán vs. Zurita Ángel Rolando y Otros s/Cobro ejecutivo; "Servicio Provincial de Agua Potable y Saneamiento vs. Muñoz, Antonio s/Apremio"; "Servicio Provincial de Agua Potable y Saneamiento vs. Omodeo S.A. s/Apremio"; entre otros pronunciamientos). (arg. cfr. C.S.J.T., Sent. N° 1.082, de fecha 10/11/2008).

En ese sentido, Falcón, con cita de abundante jurisprudencia, enseña que al dictar sentencia de trance y remate el juez debe fundarla en el título con que se promueve la ejecución independientemente del examen inicial hecho en la oportunidad prevista en el art. 531 del Código Procesal -equivalente al art. 492 CPCyCT- y, consiguientemente, si entonces lo considera inhábil así debe declararlo, pues el juez no está obligado siempre a dictar sentencia mandando llevar adelante la ejecución por el hecho de que el ejecutado no haya opuesto excepciones. De igual modo, la inexistencia o inhabilidad del título que pretende ejecutarse puede ser declarada de oficio en segunda instancia (cfr. Enrique M. Falcón, "Procesos de Ejecución", T. I-B, pág. 36, Rubinzal Culzoni, Bs.As., s/f).

Es principio en la materia, que el juez puede examinar la habilidad del título que se ejecuta aún sin pedido de parte, por tratarse de uno de los presupuestos esenciales de la acción; y la falta de alguno de ellos, que otorgue fuerza ejecutiva al título invocado, puede ser verificada aún de oficio por el juez. El juez debe examinar si el instrumento con el que se deduce la ejecución está entre los legalmente previstos, y que se encuentren cumplidos los pertinentes presupuestos procesales. Ello así, su inhabilidad puede ser declarada de oficio en la sentencia, en el supuesto de que el tribunal no haya apreciado debidamente los defectos del título en el momento de despachar la ejecución. Ese examen, por lo demás, no reviste carácter definitivo ni genera en consecuencia preclusión alguna, pues puede volver a efectuarse en oportunidad de dictarse la sentencia; cabiendo incluso la posibilidad de que la inhabilidad del título sea declarada de oficio por el tribunal de alzada, con motivo del recurso de apelación interpuesto contra dicha sentencia (cfr. Palacio, Lino E. y Alvarado Velloso, A., "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación", Rubinzal-Culzoni, 1995, T° 9, pág. 259 y sgtes.). Es decir entonces que, a la aptitud del título ejecutivo y a la regularidad del proceso les cabe un control aún de oficio. (CSJT, Sent. n°251 del 26/04/2004).

Como quedó expresado, la potestad de control del juez sobre la habilidad del título no queda limitada por el derecho invocado por las partes, por lo que se debe observar su regularidad formal no sólo bajo la propuesta del ejecutante en la demanda, sino en forma integral a la luz del ordenamiento jurídico aplicable al caso. Por ello mismo no se requiere a tales efectos la negativa de la deuda, pues se trata de un requisito de admisibilidad formal de la excepción de inhabilidad de título (art. 517 inc. 4 procesal), que no resulta exigible en los casos de inhabilidad declarada de oficio, como el presente.

Sin perjuicio de lo expuesto, del escrito de oposición de excepciones surge que la demandada, cumplió oportunamente con el recaudo de negativa de la deuda previsto en art. 517 inc. 4 procesal al plantear inhabilidad de título.

En razón de lo expuesto, se rechazan los agravios en este punto.

Luego se impugna sobre el análisis efectuado en la resolución en recurso sobre cuestiones que exceden los recaudos formales del título y el presunto ingreso en la causa de la obligación.

Sobre el particular cuadra aclarar que, atento a los caracteres de unilateralidad, autonomía y abstracción que ostentan los títulos ejecutivos, el cuestionamiento de su habilidad para sustentar su reclamo por la vía de ejecución, debe circunscribirse en principio a las formas extrínsecas del mismo (cfr. art. 517 inc.4 C.P.C.C.T.), quedando excluida la discusión sobre la legitimidad de la causa de la obligación.

Sin embargo, como lo sostuvo esta Cámara en reiteradas oportunidades, cuando lo discutido es la exigibilidad de la deuda -como ocurre en autos-, resulta necesario examinar la habilidad del título, al tener la cuestión incidencia directa en uno de los presupuestos de la ejecutabilidad del título por ésta vía. En esta dirección, la Corte Suprema de la Provincia tiene dicho: "La existencia de la deuda como su exigibilidad son de la esencia de todo proceso de ejecución, resulta entonces que planteada la cuestión, los tribunales deban considerar si se trata, la ejecutada, de deuda existente y exigible, pues no se puede llegar al extremo del rigor formal de condenar a una deuda cuya inexistencia o inexigibilidad luzca palmariamente de las constancias mismas de la causa" (CSJT., en Sentencia N° 1078 del 03/11/2008). En la especie, uno de los requisitos esenciales, concretamente la exigibilidad del título, fue examinado la sentencia recurrida, que declaró la inhabilidad del mismo,

de lo que se queja el recurrente.

Es que a contrario de lo que postula el apelante, la cuestión sobre la condición jurídica que ostentaba la actora, fue introducido por la misma en su demanda, alegando que el Consorcio de Propietarios Las Marías del Nevado Barrio Privado fue constituido inicialmente como una sociedad civil conforme surge de Escritura Publica n° 199 del 25/04/2013. A lo que se agrega que en Escritura Pública n° 33 del 06/03/2020, -acompañada con la demanda- la persona que se presenta como administradora de la razón social Las Marías del Nevado Barrio Privado y Consorcio de Propietarios Sociedad Civil otorga Poder general para Juicios y cuestiones administrativas en favor del Dr. Pedro Alberto Argañaraz, para que en nombre y representación de la razón social Las Marías del Nevado Barrio Privado Sociedad Civil, la represente en todos los asuntos judiciales o extrajudiciales que tenga pendiente o se susciten en adelante.

Para considerar más adelante en el escrito introductorio que la actora reviste el status jurídico de conjunto inmobiliario, alegando que le resultan aplicables las normativas legales previstas al respecto en el CCCN.

Como se observa, no existe extralimitación ni arbitrariedad alguna en el tratamiento de dicho asunto en la sentencia impugnada, sino por el contrario, estricto apego y congruencia con la cuestión propuesta por la accionante (art. 34, 265 incs. 5 y 6 procesal), resultando necesario establecer la condición jurídica que reviste para determinar su legitimación para instar esta acción y el marco legal que se le aplica al título ejecutado.

Por tanto corresponde desestimar el agravio en cuanto afirma que en forma arbitraria el Tribunal se adentra en la causa del título ejecutivo, ya que no se busca evaluar la legitimidad causal de la obligación, sino de verificar la virtualidad ejecutiva del instrumento en cuestión.

Con relación a los restantes agravios, para dirimir su procedencia radica se debe determinar el status legal que tiene la actora y los efectos jurídicos que son su consecuencia, entre los cuales se encuentran los recaudos formales a que se supedita la fuerza ejecutiva del título base de la acción y su cumplimiento en la especie, todo ello teniendo en cuenta las constancias de autos y la normativa de aplicación al caso.

Debemos tener en cuenta a tales efectos la normativa aplicable a la condición jurídica invocada por la actora.

El art. 2073 del CCCN establece: “Concepto. Son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales”.

Por su parte el art. 2074, expresa:” Características. Son elementos característicos de estas urbanizaciones, los siguientes: cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible”.

Mientras el art. 2075 del Código Civil y Comercial, que dispone: Marco legal “Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial (segundo párrafo). Por su parte, el tercer párrafo, dice: “Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales, se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”.

El dispositivo viene a asumir un dato de la realidad puesto que el vacío legal existente con anterioridad a la entrada en vigencia del Código provocó que los desarrollistas incursionaran en los derechos creditorios o en la coexistencia de derechos reales y personales encarando en muchos casos los emprendimientos mediante la constitución de asociaciones o sociedades (cfr. Lorenzetti,

Ricardo (Dir.), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, T. IX, pág. 586).

Por ello, a efectos de que exista uniformidad en el régimen jurídico, el Código hoy impone la adecuación de los desarrollos preexistentes a las nuevas directivas legales. La normativa de marras no fija plazo para el cumplimiento, ni sanción por el incumplimiento de la adecuación legalmente impuesta a los conjuntos inmobiliarios preexistentes y por ello, innumerables emprendimientos siguen desarrollando sus actividades con arreglo al régimen originariamente adoptado en sus estatutos. (cfr. Alterini, Jorge H. (Dir.), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tratado exegético, T. X, pág. 29 y sgtes).

De la Escritura n° 199 de fecha 25/04/2013 surge que se presenta ante el notario actuante, María Alicia González Mestre por sí y en nombre y representación, -en su carácter de socia gerente- de la firma Constructora del Nevado Sociedad de Responsabilidad Limitada, y María Cecilia González Mestre por sí. Que la Sra. María Alicia González Mestre dice que su representada, Constructora del Nevado Sociedad de Responsabilidad Limitada, es titular del dominio de un inmueble en el que se está desarrollando un emprendimiento inmobiliario denominado “Las Marías del Nevado Barrio Privado”.

A continuación se consigna que la Sra. María Alicia González Mestre por sí y en representación de la firma Constructora del Nevado S.R.L., dice que por el presente acto conviene en constituir una Sociedad Civil denominado “Las Marías del Nevado Barrio Privado Sociedad Civil”, cuyo objeto será la administración de “Las Marías del Nevado Barrio Privado” ubicado en el domicilio de la sociedad. Se determina que formarán parte de la sociedad en carácter de socios, los socios fundadores y todos los propietarios de los lotes de terreno que integren el barrio privado. Que sus recursos se componen entre otros, por las cuotas que en concepto de contribuciones abonen los socios y vecinos del Barrio Privado, los cuales incluyen las expensas.

La actora, desde su constitución en 25/04/2013 bajo la forma jurídica de sociedad civil -“Las Marías del Nevado Barrio Privado Sociedad Civil”-, no modificó su marco legal, conforme lo admite expresamente en la demanda -lo cual se corrobora con las restantes constancias de autos-, entonces claramente resulta que no se ajustó al régimen legal previsto en el art. 2075 CCCN.

Del claro dispositivo aplicable a los conjuntos inmobiliarios, resulta que si bien la actora, por su objeto de desarrollar un emprendimiento inmobiliario denominado “Las Marías del Nevado Barrio Privado”, encuadra en las hipótesis mencionadas en arts. 2073 y 2074 CCCN, pero también surge con nitidez de estos actuados que la misma no conformó un derecho real de propiedad horizontal especial que exige el art. 2075, por lo que lógicamente no le resulta aplicable el dispositivo previsto en el Digesto Fondal con relación a la propiedad horizontal y más específicamente, el destinado a los conjuntos inmobiliarios.

Entonces no basta la mera adecuación conceptual y de características enunciadas en los arts. 2073 y 2074 para la aplicación de las normas previstas respecto a los conjuntos inmobiliarios, sino que resulta esencial adoptar el marco legal correspondiente, lo que no se observa cumplido en la especie por la actora, que en consecuencia no reviste la condición jurídica alegada en autos de conjunto inmobiliario.

En este sentido compartimos el criterio de la Cámara del Fuero del Centro Judicial Capital, Sala 3, cuando expresa que “los integrantes de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, para adecuarse al régimen de propiedad horizontal especial, tendrán previamente que decidirlo en su seno, con el concurso de las voluntades requeridas según el tipo de organización de que se trate en cada caso y observar todas las formalidades exigibles a ese fin” pero advierte que mientras esa adecuación “no se opere el respeto al derecho de propiedad incorporado al patrimonio de los particulares y al statu quo imperante, determina que tales conjuntos inmobiliarios seguirán funcionando bajo el sistema que hayan escogido inicialmente” Marina Mariani de Vidal y Adriana Abella, vide LL 22/03/2017, 22/03/2017, 4 - LL 2017-B, 143, Cita Online: AR/DOC/694/2017). Cita asimismo un precedente de la justicia comercial de la Ciudad de Buenos Aires en el que se sostuvo que “pretender el automático reconocimiento de la existencia de un derecho real sobre un complejo que no se ha adecuado a su tipología, importaría tanto como soslayar las reglas de estructura (que son de orden público) que rigen la materia (art.1884 del CCCN) in re “Altos de los Polvorines SA c/ Castaño M., del 13/10/2016, en L.L. del 20/12/2016”.(CCDL, Sala 3, Sent. n° 104 del 24/04/2019).

De ello se concluye sin dificultad alguna (art. 2 CCCN), que mientras los barrios cerrados o privados, clubes de campo, o emprendimientos urbanísticos, etc. no se ajusten al marco legal exigido en el

art. 2075 CCCN, evidentemente mantienen la forma jurídica adoptada originariamente, -que en el caso de la actora es de sociedad civil- y por lo tanto no les resultan aplicables las disposiciones del CCCN relativas al régimen de propiedad horizontal, entre las cuales se encuentra el art. 2048. Esta norma en su último párrafo habilita la vía ejecutiva para el cobro de expensas y demás contribuciones a los propietarios sujetos al régimen de propiedad horizontal, constituyendo título ejecutivo el certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios.

Los títulos esgrimidos en la demanda consisten en sendas certificaciones de deudas por expensas de fecha 15/09/2020, expedidas por Lina Patricia Tartalo, invocando calidad de Administradora del Consorcio de Propietarios Las Marías del Nevado Barrio Privado correspondientes a los dos lotes atribuidos al demandado (n°86 y 87), en las cuales se identifica al deudor (E.Y.P.O. S.R.L.), los inmuebles en cuestión (Lote 86, fracción n°8, plano 70.163/14- expte. n°26.391-F-14. D.G.Catastro, matrícula registral Z-17060, padrón inmobiliario 256.159 y Lote 87, fracción n°7, plano 70.163/14- expte. n° 26.391-F-14. D.G. Catastro, matrícula registral Z-17060, padrón inmobiliario 256.160), capital adeudado \$25.400; correspondiente a los períodos de septiembre a diciembre 2018, enero a diciembre de 2019 -que allí se detallan-. Se menciona que se aplica a la deuda la tasa de interés activa del Banco de la Nación Argentina fijada por el Consejo de Administración, conforme Reglamento de Convivencia, Administración, Construcción y Servidumbre predial recíproca instrumentado en Escritura Pública n° 199 del 25/04/2013. Se deja constancia que dichos certificados están aprobados por el Consejo de Administración (art. 2048 CCCN), habiéndose estipulado la vía ejecutiva en el mencionado Reglamento (hoja 00845613) y que está certificado por Contador Público Nacional, en el caso, Sandra Paola Villafañe. Ambas certificaciones de deuda ejecutadas importan la suma de \$25.400, por lo que el total reclamado en autos es de \$50.800.-

Tal como se expresó precedentemente, la actora no se adecuó al régimen de propiedad horizontal, por lo que la certificación de deuda que se pretende ejecutar en autos, no tiene habilitada la vía ejecutiva prevista en el art. 2048 CCCN, referido a los regímenes de propiedad horizontal.

Invoca además la actora la habilidad ejecutiva de los títulos esgrimidos conforme lo previsto en el Reglamento de Convivencia, Administración y Construcción instrumentado en escritura n° 199 de fecha 25/04/2013.

En la hoja notarial 00845613 de dicha escritura, se dispone en art. XIII, la obligación de los propietarios de pagar entre otros gastos y contribuciones, las expensas comunes. Mientras que en art. XIV se establece la mora automática de tal obligación, dando lugar la falta de pago de dos períodos consecutivos, a la posibilidad de su cobro judicial por la vía del juicio ejecutivo. Se considera como título ejecutivo hábil al efecto, la constancia de la deuda firmada por el Administrador y el Presidente del Consejo de Administración certificada por Contador Público Nacional, con constancia de la cantidad líquida exigible.

De la lectura de los títulos base de la presente acción surge tampoco cumplen con la totalidad de los recaudos que deben reunir a los efectos de habilitar la vía ejecutiva de conformidad con las normas precitadas, pues no consta en dichos instrumento la firma del Presidente del Consejo de Administración.-

La cuestión se encuentra expresamente estipulada en el art. XIV capítulo segundo del reglamento de convivencia, administración y construcción, redactado por fundadora de la sociedad actora Las Marías del Nevado Sociedad Civil (Constructora del Nevado SRL a través de su socia gerente) y que es invocada expresamente en la demanda como sustento de la vía ejecutiva intentada.

Es de hacer notar además, la importancia que reviste en la organización de la sociedad actora, la autoridad cuya firma no consta en el instrumento base de esta acción, pues el Consejo de Administración es el órgano encargado del contralor del administrador que aparece suscribiendo dicho documento (Capítulo tercero, ap. b) art. II).

Por lo expuesto, y resultando procedente la inhabilidad de título declarada de oficio por falta de legitimación de la actora -en cuanto al carácter jurídico de conjunto inmobiliario que invoca y la consecuente inaplicación del marco jurídico pertinente al título ejecutado- y por la inobservancia de los instrumentos base de esta acción respecto de los requisitos formales establecidos para conferirles habilidad ejecutiva en el Reglamento de Convivencia Administración y Construcción redactado por la actora, corresponde confirmar la sentencia atacada en cuanto dispone en consecuencia rechazar la presente acción ejecutiva.

Costas: atento al resultado obtenido, se imponen a la apelante vencida, por ser de ley expresa -art. 107 Procesal-.

Por ello, se

R E S U E L V E:

Iº) NO HACER LUGAR al recurso de apelación deducido en fecha 18/02/2022 por el Dr. Pedro Argañaraz, por la representación de la actora que invoca en autos y en consecuencia **CONFIRMAR** la Sentencia de fecha 28 de Diciembre de 2.021, conforme a lo considerado.

IIº) COSTAS: A la recurrente vencida, según se considera -art. 107 Procesal-.

IIIº) HONORARIOS: Oportunamente.

HÁGASE SABER.

SUSCRIPTA Y REGISTRADA POR EL ACTUARIO FIRMANTE EN LA CIUDAD DE CONCEPCION, PROVINCIA DE TUCUMÁN, EN LA FECHA INDICADA EN LA CONSTANCIA DE LA REFERIDA FIRMA DIGITAL DEL ACTUARIO

SENTENCIA FIRMADA DIGITALMENTE: DR. ROBERTO R. SANTANA ALVARADO - DRA. ANA CAROLINA CANO (VOCALES). ANTE MI: PROC. MIGUEL EDUARDO CRUZ (SECRETARIO).

LGD.

Actuación firmada en fecha 03/11/2022

Certificado digital:
CN=CRUZ Miguel Eduardo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20225562416

Certificado digital:
CN=SANTANA ALVARADO Roberto Ramón, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20125454187

Certificado digital:
CN=CANO Ana Carolina, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27221275506

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