

Expediente: **375/20**

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS LAS MARIAS DEL NEVADO - BARRIO PRIVADO C/ RISTORI OSCAR S/ COBRO EJECUTIVO**

Unidad Judicial: **JUZGADO CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES C.J.C. III**

Tipo Actuación: **FONDO**

Fecha Depósito: **31/10/2023 - 04:44**

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

20223970304 - RISTORI, OSCAR-DEMANDADO

90000000000 - CONSORCIO DE PROPIETARIOS LAS MARIAS DEL NEVADO - BARRIO PRIVADO, -ACTOR

## **PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN**

CENTRO JUDICIAL CONCEPCIÓN

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones C.J.C. III

ACTUACIONES N°: 375/20



H20443443229

Juzg. Civ. en Doc. y Loc. de la IIIa Nom.

CENTRO JUDICIAL CONCEPCION

REGISTRADO

Sentencia N°164TOMO

Año: 2023

**JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS LAS MARIAS DEL NEVADO - BARRIO PRIVADO c/ RISTORI OSCAR s/ COBRO EJECUTIVO EXPTE N° 375/20.-**

**Concepción, 30 de Octubre de 2023.-**

### **AUTOS Y VISTOS:**

Para dictar sentencia en estos autos caratulados: “**CONSORCIO DE PROPIETARIOS LAS MARIAS DEL NEVADO - BARRIO PRIVADO c/ RISTORI OSCAR s/ COBRO EJECUTIVO EXPTE N° 375/20**”), de cuyo estudio

### **RESULTA:**

Que en fecha 22/10/2020 se apersona el Dr. PEDRO A. ARGAÑARAZ, en el carácter de apoderado de la parte actora, conforme lo acredita con poder general para juicios, constituyendo domicilio digital N° 23140831719, deduciendo demanda por cobro ejecutivo en contra de OSCAR RISTORI por la suma de \$166.257,75 (PESOS CIENTO SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE CON 75/100) en concepto de expensas comunes por los períodos de abril de 2018 a agosto de 2020, con más los intereses moratorios pactados en el Reglamento de Convivencia y Servidumbre predial recíproca vigente, el que se encuentra instrumentado en escritura N° 199 de fecha 25/04/2013, con más los gastos y costas desde que la suma es debida hasta su total y efectivo pago.-

Que sustenta su pretensión en un certificado de deuda por expensas de fecha 20/08/2020, firmado por Lina Patricia Tártalo, en su carácter de administradora del Barrio Las Marías del Nevado y la CPN Sandra Paola Villafañe.

Manifiesta, en primer lugar, que el Consorcio actor fue constituido inicialmente como una sociedad civil, integrada por la titular de dominio del inmueble donde se desarrolló el Barrio Privado: la sociedad Constructora del Nevado SRL y por María Alicia González Mestre, tal como consta en la escritura pública N° 199 de fecha 25/04/2013.-

Que dicha sociedad estaría integrada por los socios fundadores y todos los propietarios de los lotes de terreno o futuros adquirentes de los lotes que resulten de las divisiones de inmuebles que se efectúen en el mismo, y en su caso, de las ampliaciones o incorporaciones de predios linderos”.-

Adjunta copia de la mencionada escritura que ofrece como prueba, cuyo original se encuentra en el Archivo de la provincia, expresando que en la misma también consta el Reglamento de Convivencia, Administración y Construcción del Consorcio actor.-

Sostiene que a la fecha de otorgamiento de la escritura pública referida, -25/04/2013-, estaba vigente el Código Civil que contemplaba a la sociedad civil, la que no ha sido considerada en la normativa de fondo vigente y en efecto, el Código Civil fue derogado por la ley N° 26.994 que dictó el Código Civil y Comercial de la Nación que contempla en su libro IV a los Conjuntos Inmobiliarios, resultando el status jurídico del actor un conjunto Inmobiliario.-

Manifiesta que en el nuevo Código unificado no está contemplada la existencia de las sociedades civiles que sí contemplaba el CC, lo que impide exigir a su representado que se ajuste a una normativa que ha perdido vigencia y ni siquiera la Dirección de Personas Jurídicas de Tucumán permite la inscripción de sociedades civiles para la organización jurídica de un conjunto inmobiliario.-

Ofrece prueba informativa para demostrar que la sociedad civil del barrio privado nunca fue inscripta en dicho organismo de contralor y por lo tanto nunca funcionó como tal en cumplimiento de las exigencias de la normativa reglamentaria provincial.-

Continúa diciendo que la situación descripta no obsta a la real existencia del Consorcio de Copropietarios de lotes del Barrio cerrado ni significa que el Consorcio actor no exista, sino al contrario, la existencia del Consorcio y su personalidad jurídica propia están expresamente contempladas, -entre otras-, en la previsión del art. 2074 del CCCN. Transcribe dicha normativa.-

Que en segundo lugar, explica que el Título VI, Capítulo I del CCCN regula a los clubes de campo, barrios cerrados o privados, etc. como el actor de este proceso, denominándolos Conjuntos Inmobiliarios.-

Que las características esenciales de estas urbanizaciones son la coexistencia de partes comunes y partes exclusivas de cada titular de lote, en un estado de indivisión forzosa y perpetua, con un reglamento que regule los órganos de funcionamiento, las limitaciones y restricciones en la convivencia, así como la obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes, entre otros puntos (ver 2074 del CCCN).-

Que los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la entrada en vigencia del CCCN también están incluidos en las previsiones de la ley de fondo por expresa disposición del art. 2075 párrafo final, que ordena la adecuación, aunque sin plazo, habida cuenta la complejidad del tema y la necesidad de contar con reglamentaciones urbanísticas municipales y catastrales provinciales, al régimen de Propiedad Horizontal Especial.-

Resalta que el CCCN denomina Conjuntos Inmobiliario tanto a los existentes con posterioridad a su vigencia, que están sometidos al régimen de la propiedad Horizontal Especial, como a los anteriores a su vigencia, que al imponerles la obligación sin plazo para su adecuación, los incluye en el mismo régimen.-

Detalla el CUIT, cuenta bancaria y CBU del consorcio actor.-

Expresa que los pagos de expensas que realizan los propietarios al Consorcio se hacen en efectivo o mediante depósito en esta cuenta bancaria, incluso los pagos realizados por el ejecutado, quien ha realizado pagos al Consorcio por las expensas comunes no incluidas en esta ejecución. Ofrece como prueba los pagos y depósitos hechos por el demandado.-

Que en tercer lugar, dice que habiéndose constituido el Barrio Privado con anterioridad a la vigencia del CCCN y no habiéndose previsto en el Código Civil Velezano la figura de la propiedad horizontal especial para estos conjuntos inmobiliarios, los desarrolladores de la urbanización adoptaron la figura legal de la sociedad civil para la organización y administración del Country Portal del Sol y en el país se optaron por diversas figuras además de la sociedad civil: sociedades anónimas, cooperativas, fideicomisos, etc. Transcribe doctrina.-

Que la figura más apropiada para la existencia en el mundo jurídico de estos conjuntos inmobiliarios es la propiedad horizontal, especialmente contemplada en el CCCN.-

Continúa diciendo que, para que un barrio privado o un country preexistente a la vigencia del CCCN, no se haya adaptado aún a la figura de la PH especial no significa que no existe o sus consorcistas no puedan atender las necesidades cotidianas de compartir espacios comunes, por cuanto en el Barrio actor, los adquirentes son titulares de dominio o por boleto de compraventa de los lotes y poseen derechos sobre las partes comunes: accesos, calles internas, espacios verdes, etc.-

Que en cuarto lugar, explica que el demandado es titular de las unidades funcionales N° 13, 14, 27 y 28 identificada como fracciones N° 10, 11, 21 y 20, respectivamente en el Plan de división N° 67665/13 del Expte N° 20.198-F13 de la Dirección General de Catastro que se adjunta como prueba, Padrones inmobiliarios N° 255.847, 255.848, 255.858 y 255.859. Adjunta copia simple de dicho plano.-

En quinto lugar, dice que el Reglamento de convivencia, administración y construcción contempló la indisolubilidad del vínculo entre las partes privativas y las partes comunes del Barrio privado, con la obligación de los titulares de los lotes de pagar las expensas comunes del Conjunto Inmobiliario. Transcribe el art. IX, art. XIII y XIV de la escritura de dicho Reglamento.-

Manifiesta que el demandado adeuda la suma reclamada en la demanda, haciendo expresa reserva de ampliar la ejecución por nuevos períodos impagos posteriores al inicio de la presente. Transcribe jurisprudencia.-

Que la vía ejecutiva es procedente por haber sido estipulada en el Reglamento de Convivencia del barrio Cerrado y 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 lotes.-

Dice que el accionado ha sido intimado a pagar su deuda mediante CD N° 073947515 de fecha 27/07/2020 remitida al domicilio del deudor, con acuse de recepción en fecha 28/07/2020, dando por reproducidos sus dichos como parte integrante de la demanda.-

Que el ejecutado Oscar Ristori no contestó la intimación fehaciente, ni pagó su deuda por lo que se vió obligado a iniciar esta ejecución en contra el poseedor de los lotes, la que debe prosperar con expresa imposición de costas.-

Concluye diciendo que no podrá oponerse a la presente ejecución, la inexistencia, aún, de la Propiedad Horizontal Especial de los Conjuntos Inmobiliarios previstos en el CCCN, por cuanto el Consorcio actor fue constituido con anterioridad a su entrada en vigencia. Transcribe jurisprudencia.-

Ofrece prueba documental.-

En fecha 19/03/2021 se presenta el Dr. CARLOS CRUZADO SANCHEZ, en el carácter de apoderado del demandado OSCAR ORLANDO RISTORI, conforme lo acredita con escritura de poder general para juicios que en copias digitalizadas acompaña, constituyendo domicilio digital N° 20223970304, planteando la nulidad de todos los actos procesales cumplidos a partir del mandamiento de intimación de pago de fecha 18/12/2020 depositado en casillero digital de Oficiales de Justicia el día 21/12/2020, y de todo lo que fuere su consecuencia, en base a los argumentos expuestos en su presentación. La que, previa sustanciación, es acogida por resolución de fecha 06.05.2021 que, además ordena se proceda a intimar de pago al demandado Oscar Orlando Ristori, en el domicilio sito en calle Vélez Sarsfield N° 671 de la ciudad de Aguilares”.-

Practicada la intimación de pago y citación de remate, en fecha 04/06/2021 el apoderado del demandado Dr. CARLOS CRUZADO SANCHEZ, opone al progreso de la ejecución las excepciones de Falta de Personalidad en el ejecutante y su representante e Inhabilidad de Título por Falta de legitimación activa y pasiva y por Falta de completividad del instrumento base de la ejecución.-

Niega que su mandante adeude a la actora el capital e intereses reclamados en concepto de expensas comunes y por cualquier otro concepto, como así también niega haber efectuado algún pago al actor.-

Niega que el plano acompañado a la demandada tenga la virtualidad suficiente para acreditar la titularidad o posesión del lote respecto del cual (supuestamente) se estarían adeudando expensas ordinarias, oponiéndose a que la ejecutante pretenda incorporar al proceso otra instrumental no acompañada con la intimación de pago.-

Niega y rechaza la representación voluntaria invocada por el letrado Argañaráz y la representación necesaria esgrimida por la Sra. Lina Tártalo.

Niega categóricamente que la certificación de deudas por expensas base de la ejecución, reúna los requisitos estatutarios y legales para llevar adelante la misma, como también niega veracidad a lo expresado en dicho instrumento, entre ellos la fecha de vencimiento de los períodos que allí se detallan y los importes que aparecen como mensuales.-

Niega que su poderdante haya suscripto reglamento de convivencia, administración y construcción alguno; así como que haya rubricado escritura pública N° 166 de fecha 25/04/2013.-

Niega que a la actora le asista derecho alguno para intimar y/o cobrar las sumas mencionadas en el instrumento con el que pretende fundar su ejecución.-

**Por la excepción de Falta de Personalidad en el ejecutante y Personería en sus representantes (art. 517 inc. 2 del CPCC)** expresa que la doctrina y jurisprudencia son contestes en sostener que todo proceso debe estar constituido regularmente, significando ello que el actor debe poseer capacidad de obrar en juicio (legitimatío ad processum) y, si obra por mandatario, que este tenga poder suficiente y válido también para estar en juicio.-

Expresa que de los términos de la demanda surge que la ejecución seguida en su contra la fundamenta en los arts. 2074 y 2075 del CCCN y en el Reglamento de Convivencia y que el apoderado partiendo del art. 2074 CCCN refiere que el status jurídico del actor, en este proceso, es el de un conjunto Inmobiliario, atribuyéndole personalidad jurídica propia.-

Afirma que según el nuevo CCCN (art. 2075) y a partir de su vigencia -01/08/2015- todos los conjuntos inmobiliarios como Las Marías del Nevado Barrio Privado, según el art. 2074 deben adecuarse a las normativas del derecho real de Propiedad Horizontal del Título V del Libro IV con las modificaciones del Título VI de dicho libro, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial, y por lo tanto ser sujeto de derecho, persona jurídica, encajando solo de esta forma en el art. 148 del CCyC.-

Sostiene que en estos autos, el conjunto inmobiliario Las Marías del Nevado Barrio Privado no puede ser identificado con la figura del consorcio de dicho emprendimiento, menos aún con el Consorcio previsto en las normativas del Derecho real de propiedad Horizontal, preceptos 148 inc. h).-

Que el único punto común entre una y otra figura, radicaría en el vocablo “conjunto”, pero esto en forma alguna podría autorizar identificar “conjunto inmobiliario” con conjunto de propietarios de las unidades funcionales -consorcio-del art. 2044.-

Que el emprendimiento inmobiliario Las Marías del Nevado Barrio Privado sería -solo en apariencia- el hoy denominado Conjunto Inmobiliario preexistente al CCC, en el cual el suscripto sería poseedor de un lote adquirido a la desarrolladora de aquél emprendimiento Constructora del Nevado SRL , siendo que tal emprendimiento según los términos de la escritura N° 199 seguiría administrado por el Consorcio de Propietarios Las Marías del Nevado Barrio Privado Sociedad Civil - conformado por sus socios titulares dominiales.-

Continúa diciendo que para que el emprendimiento referido conforme un derecho real de propiedad horizontal especial, y para que Consorcio de Propiedad Horizontal Especial - como su figura organizativa sea persona jurídica, debe emanar de la Asamblea de propietarios una decisión que disponga la conformación por adecuación de dicho emprendimiento preexistente al CCC como derecho real de propiedad horizontal especial y la consecuente conformación también por adecuación de su consorcio como persona jurídica acorde a dicho derecho real.-

Que hasta que ello suceda, la única persona jurídica habilitada para estar en juicio y para reclamar expensas del emprendimiento inmobiliario sería el Consorcio de propietarios del barrio, quien justamente no es la accionante en autos, cuya constitución, atributos, órganos sociales y demás, surgen de la escritura pública N° 199.-

Que ante la inexistencia del Consorcio de propiedad Horizontal Especial como persona jurídica, la falta de adecuación del emprendimiento preexistente como conjunto inmobiliario a las normas del derecho de propiedad horizontal especial, es que el conjunto inmobiliario actor -como lo llama Argañaráz- carece de capacidad para estar en juicio y para otorgar poder y cobrar expensas, por su falta de personalidad.-

Que además de los términos de la Escritura Pública N° 33 de marzo de 2013, surge que la otorgante Lina Patricia Tártalo DNI 14.466.103 confiere poder general para juicios y cuestiones administrativas a favor del Dr. Pedro Alberto Argañaráz para actuar solamente en nombre y representación de la razón social Las Marías del Nevado Barrio Privado Sociedad Civil (sic). Esta escritura ha sido otorgada en fecha 06/03/2020, conforme surge de su lectura.-

Que pese a que el ejecutante es Consorcio de propietarios Las Marías del Nevado - Barrio privado, el mandato otorgado por aquella escritura pública no es para que el letrado Argañaráz actúe en nombre y representación de algunos de ellos, sino solo para actuar en nombre y representación de la sociedad Las Marías del Nevado Barrio Privado Sociedad Civil, no existiendo ni siquiera mandato voluntario para representar el actor.-

Que quien se atribuye el carácter de apoderado del actor, refiere que la sociedad civil constituida por escritura pública N° 199 por el nuevo CC no existe porque este no las contempla. Pero dicha sociedad civil sería la única que revestiría la calidad de persona jurídica privada, y a contrario de los dichos de aquél está contemplada expresamente por el CCCN vigente en los arts. 141 y ss y CC y en la ley 19.550.-

Que ni el Consorcio ni el conjunto inmobiliario actor constituyen persona jurídica, no son sujetos de derecho, por lo que carecen de capacidad para estar en juicio y mucho menos pueden otorgar mandato de representación.-

Que tampoco no existe instrumento alguno que acredite que Lina Tártalo revista el carácter de administradora del conjunto inmobiliario actor ni siquiera existe mandato voluntario alguno para representar al actor, por ende carece de personería necesaria para representarlo, careciendo también el letrado Argañaráz de personería voluntaria para aquello, y al no poder subsanar el defecto de personalidad, debe receptarse la defensa de Falta de representación activa.-

**Por la excepción de Inhabilidad de Título** sostiene que la defensa de inhabilidad de título prospera cuando el ejecutante no es titular del derecho que invoca o la persona a quien se ejecuta no es la obligada al pago o cuando el título o constancia de deuda no es autosuficiente, ni cumple con los requisitos impuestos como ocurre en el caso de autos, según da cuenta el Estatuto de Constitución de Sociedad Civil y Reglamento de Convivencia, Administración y Construcción extendido al momento de crearse dicha sociedad civil para regular las relaciones entre la propietaria del inmueble y los socios -actuales o futuros adquirentes de los lotes- entre sí y entre ellos y los terceros.-

Niega adeudar a la parte actora la suma de \$166.257,75 en concepto de expensas comunes impagas por las unidades funcionales N° 13, 14, 27 y 28 identificada como fracciones N° 10, 11, 21 y 20, respectivamente en el Plan de división N° 67665/13 por los períodos de abril de 2019 a agosto de 2020, con más los intereses moratorios, gastos y costas reclamadas.-

**Por la excepción de Inhabilidad de Título por Falta de Legitimación activa** sostiene que el actor es el Consorcio de Propietarios Las Marías del Nevado -Barrio Privado -a secas- , como conjunto inmobiliario es decir sin el aditamento sociedad civil, resultando que dicho consorcio no resulta ser titular activo de los créditos por expensas que se reclaman por esta vía.-

Que al fundar la ejecución en normas referidas al régimen de propiedad horizontal y de propiedad horizontal especial, cuando aún no se inició los trámites de adecuación previstos en el art. 2075 y ccs del CCCN, el consorcio no puede aparecer como ejecutante de un crédito que no le pertenece. Transcribe doctrina.-

Expresa que la sociedad civil Las Marías del Nevado, es una persona jurídica privada cuyo objeto es administrar el emprendimiento inmobiliario ubicado en el domicilio de la sociedad (art. II del título I), siendo que los restantes atributos de su personalidad constan en el título I de dicho documento público, a los que se remite en honor a la brevedad.-

Menciona el art. V del título I) y el título II.-

Sostiene que debe haber una debida adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes al CC, por cuanto las Marías del Nevado Barrio Privado preexistente al CCCN, a fin de dar cumplimiento a lo ordenado por el art. 2075 tercer párrafo de dicho Código, debe adecuar (adecuación estructural o funcional) su organización bajo una sociedad civil como derecho real de propiedad horizontal especial establecido en el Título VI y conforme lo normado en el Título V para el derecho real de propiedad horizontal en general.-

Que esta decisión (unánime según art. VII Título I) debe emanar de asamblea de todos socios quienes serían Constructora del Nevado SRL , María Alicia González Mestre y los demás socios titulares de dominio de los lotes erigidos en aquel emprendimiento e igual decisión debe adoptarse para la conformación de la persona jurídica Consorcio de propiedad Horizontal especial.-

Transcribe jurisprudencia.-

Que tal como lo reconocen en la demanda ejecutiva, no se inició ninguna gestión para su adecuación porque dice que no hay plazo para ello, incluso la atribución al Consorcio actor per se de personalidad por la ahora accionante en forma alguna puede ser convalidada mediante la documental arrimada ante la falta de adecuación. Transcribe jurisprudencia.-

Manifiesta que el Código impone la adecuación de los desarrollos preexistentes a las nuevas directivas legales y en ese marco normativo, los integrantes de los conjuntos inmobiliarios preexistentes -como la sociedad civil accionante-, para adecuarse al régimen de propiedad horizontal especial tendrán previamente que decidirlo en su seno, con el concurso de voluntades requeridas y cumpliendo las formalidades exigibles a ese fin.-

Que mientras esa adecuación no se produzca, una sociedad civil como la actora no podrá emitir un título como el previsto por el art. 2048 (certificado de deuda por expensas comunes) ni pretender su ejecución por esta vía, toda vez que pretender el automático reconocimiento de la existencia de un derecho real sobre un complejo que no se adecuó a su tipología, importaría soslayar las reglas de estructura que rigen la materia y que son de orden público. (art. 1884 del CCCN). Transcribe dicha normativa-

Que a modo de síntesis, para poder ejecutar un certificado de saldo deudor por expensas adeudadas por períodos posteriores a la entrada en vigencia del nuevo Código Civil, -como en el caso- el conjunto inmobiliario debería haber sido reestructurado conforme lo normado por la legislación citada, lo que no consta en autos, por lo que el título deviene inhábil, en consecuencia, la falta de legitimación activa de la ejecutante resulta evidente ante la ausencia de tal reestructuración.-

Dice que además el hecho de que el Dr. Argañaráz acompañe constancia de inscripción ante AFIP para pretender acreditar que la actora es una persona jurídica es un argumento insostenible, toda vez que el Derecho Tributario se rige por el principio de la realidad económica y siguiendo aquel principio, el art. 5 inc. c) de la ley 11683 de Procedimiento Tributario permite atribuir responsabilidad a Empresas y Unidades Económicas aún cuando no revistan el carácter de persona jurídica.-

Explica que respecto a los Consorcios ante la pandemia reinante por el Covid 19 y el aislamiento social obligatorio, los únicos requisitos exigidos para la apertura de cuentas corrientes o cajas de ahorro bancarias eran la constancia de CUIT y en el caso del Consorcio actor, su administradora sólo presentó su acta de designación de acta de reunión de socios para acreditar su representación, no existiendo otra designación ni reglamento según surge de las constancias de autos, en consecuencia, resulta evidente la falta de legitimatio ad causam o de la calidad de ejercer el derecho sustancial por parte de la ejecutante.-

**Por la excepción de Inhabilidad de título por Falta de Legitimación Pasiva** expresa que si quien inicia la demanda no reviste la calidad de persona jurídica privada, no tiene aptitud para adquirir derecho ni contraer obligaciones, por ende tampoco puede ser acreedor y menos puede accionar ni siquiera en contra el suscripto para el cobro de deudas, siendo lógica consecuencia la inhabilidad del título por falta de legitimación pasiva.-

Expresa que aunque la excepción de falta de legitimación pasiva no se encuentra prevista entre las que autoriza el art. 517, es considerada dentro de los alcances de la excepción de inhabilidad de título del inc. 4”.-

Dice que la ejecución intentada en su contra es fundada en un certificado de deuda por expensas, deuda que fue negada por su parte.-

Manifiesta que la actora refiere 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 han tomado conocimiento del Reglamento y lo han aceptado expresamente en sus respectivos contratos de adquisición de lotes.-

Que en autos, no hay Reglamento de Propiedad Horizontal Especial del conjunto inmobiliario por cuanto no hay adecuación del mismo a normativas del nuevo Digesto Civil y Comercial y si no existe, jamás podría haberlo aceptado.-

Sostiene que la postura de la ejecutante es evidentemente contradictoria ya que por una parte sostiene que al sub lite deben aplicarse dispositivos legales arts. 2048, 2050, 2074 y 2075 CCC solo cuando le sean favorables a sus pretensiones, descartándolos para el caso contrario, es decir,

subsumiéndose a las normas contenidas en escritura pública N° 199.-

Que la ejecutante expone que el certificado base de la ejecución fue redactado de acuerdo a las previsiones del art. 2048 del CC pero indica que el pacto de ejecutividad resulta del reglamento contenido en escritura N° 199, apartándose por no ser de su conveniencia lo referido respecto a las expensas, sujetos obligados al pago, fijación del porcentual que debe abonar cada titular dominial, exigibilidad, fecha de vencimiento de pago de cada período, mora y demás requisitos extremos que debería reunir las constancias de deudas para ser título ejecutivo hábil.-

Analiza que se promueve la ejecución en su contra como poseedor de los lotes 13,14,27 y 28” (sic), su propietaria es Constructora del Nevado SRL -cuestiones categóricamente negadas por su parte-. Indica que el pacto está contenido en la escritura y que el certificado fue confeccionado en los términos del art. 2048 CCC.-

Dice que de la causa “Consortio de propietarios de Lomalinda Country Club Sociedad Civil c/Jeréz Leavy Darío s/Cobro Ejecutivo de Expensas”. Expte N° 6088/18. Sent. 31/10/2019, surge que el título que se ejecuta resulta complejo al integrarse con distintos instrumentos: “el certificado de deuda confeccionado conforme reglamento, la constancia de quien es el propietario y la legitimación representativa de quien firma el certificado”. Pero que nada de esto la actora acreditó en autos.-

Que además si nos atenemos a los términos del único Reglamento del emprendimiento surge que la sociedad Constructora del Nevado SRL está eximida del pago de expensas, mientras los lotes del Barrio permanezcan en su dominio, por ende, si la Constructora nada debe pagar, el adquirente de alguno de los lotes no estaría obligado a ello, sino desde la fecha de escrituración, y como allí lo indica “y aceptación expresa del reglamento inclusive de las servidumbres prediales para el uso de los espacios comunes”, constituidas en la propiedad sobre la que realizó el emprendimiento inmobiliario.-

Sostiene que ante la imposibilidad de la actora de acreditar la legitimación activa y pasiva, resultando insuficientes las expresiones contenidas en el certificado de deuda para identificar a su persona como deudora, para acreditar la posesión o la titularidad, etc, nada puede reclamarle.-

Relaciona que, en una causa por cobro de expensas deducida por el Consorcio de Propietarios Las Marías del Nevado Barrio privado Sociedad Civil, que tramita por ante el Juzgado Civil en Doc y Loc de la I Nom de este Centro Judicial se dijo que “El reglamento de Convivencia, Administración y Construcción integra el título que se ejecuta, por consiguiente no es posible dirigir válidamente la demanda en contra del Sr. por faltar el presupuesto de legitimación pasiva, dado que no luce acreditado que sea propietario de los lotes del barrio privado, que adeuden expensas que constan en el certificado de deuda expedido por el Administrador del Consorcio de propietarios .. y continúa en la especie la actora no acreditó que la demandada sea titular registral de los terrenos que identifica, no surgiendo tampoco tal extremo del informe del Registro Inmobiliario siendo a su cargo la carga de probarlo, conforme art. 302 CPCC”.-

Que no siendo el acreedor el actor de autos, es que no es deudor porque nada debe a quien pretende investirse como acreedor; incluso ante la falta de su acreditación de su calidad de poseedor o propietario, no acercando instrumento alguno de donde surja la aceptación del reglamento que refiere; por lo que se torna inhábil el instrumento que se ejecuta, debiendo receptarse la defensa y rechazarse la ejecución con costas a la contraria.-

**Por la excepción de Inhabilidad de Título por falta de completividad del instrumento** base de la ejecución dice que el actor en su demanda sostiene que la vía ejecutiva es procedente por haber sido estipulada en el Reglamento Convivencia del Barrio Cerrado.-

Continúa diciendo 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. Esta cuestión conforme ya se dijera, es conspiratoria a sus propios actos en mérito a los términos de la demanda y documentación adjunta.-

Considera que la lectura del instrumento fundamento de la ejecución, surge de ser aplicable el instrumento en el que consta el pacto de ejecutividad también debería haber cumplimentado las disposiciones de dicho Reglamento adjuntado, lo que definitivamente obsta a la validez y eficacia del instrumento base de la acción para habilitar la misma.-

Transcribe el art. XIII y XIV de dicho reglamento.-

Que además de lo expuesto precedentemente dice que el instrumento no ha sido suscripto por el presidente o Vicepresidente del Consejo de Administración del Consorcio, lo afecta su validez y eficacia como título ejecutivo hábil y que el contador que suscribe el instrumento no ha dado estricto cumplimiento a la resolución de RG 37.-

Que los vencimientos de los períodos supuestamente adeudados indican fechas distintas a las expresadas en el Reglamento acompañado y que no existe instrumento alguno del que surja una decisión mayoritaria adoptada por el Consejo de Administración sobre la fijación de tasa de interés, menos aún de aprobación por el Consejo de Administración. Invoca el art. 2048 del CCCN.-

Que el instrumento con el que pretenden fundamentar el cobro ejecutivo no se encuentra debidamente configurado conforme a las disposiciones de la escritura pública N° 199.-

Que no existe documentación alguna que respalden sus falaces afirmaciones, sino solo simples manifestaciones. Transcribe jurisprudencia.-

Considera que si el certificado de deudas no lleva la firma del presidente o vicepresidente del Consejo de administración, es inhábil para reclamar su cobro ejecutivo, siendo inaceptable que dicha firma pueda ser suplida por la mera afirmación, no acreditada tampoco de que tal certificado ha sido aprobado por el Consejo de Administración, conforme art. 2048 CCCN.-

Reitera que este último precepto no puede aplicarse ante la falta de adecuación del emprendimiento inmobiliario a las normas que regulan la propiedad horizontal y propiedad horizontal especial porque pretenderlo sería contrariar sus propios actos.-

Expresa que en forma reiterada la doctrina ha dicho que el Consorcio que decide iniciar el juicio junto con el certificado de deuda expedido por el Administrador debe acompañar copia certificada del acta que designó al administrador y de la que se designó el Consejo de propietarios en caso de que no coincidieran y .la aprobación del Consejo o sea del cuerpo colegiado que por ser tal deberá expedirse de dicho modo, o sea por decisión mayoritaria .mediante un instrumento privado o público donde los miembros del Consejo de propietarios “aprueban” dicho certificado . o por acta de asamblea como máximo órgano del Consorcio-

Dice que otro de los requisitos además de los ya expresados, para que el título sea hábil, surgiría de la simple lectura del art. XIV del reglamento acompañado: “será considerado Título ejecutivo hábil al efecto, la constancia de deuda certificada por Contador Público Nacional, observándose que no dice “firmada por contador”.-

Transcribe normas de las Resolución Técnica N° 37 de fecha 22/03/2013 sobre Normas de Auditoría, Revisión, Otros Encargos de aseguramiento, certificación y servicios relacionados dictada por la Federación de Consejos Profesionales en Cs. Económicas.-

Manifiesta que justamente, tal normativa de cumplimiento obligatorio para los profesionales en cs. económicas no fue observada por la profesional en dichas ciencias, no siendo suficiente su firma, puesto que si el reglamento así lo dice, así debe ser cumplido, de ahí es que, elaborado por el profesional en ccs. económicas el informe encomendado, para su certificación debió haberlo intervenido por el Colegio de Graduados Cs. Económicas, lo que tampoco lo hizo.-

Que a modo de conclusión, afirma que el actor no es persona jurídica por su falta de adecuación a las normativas sobre derechos reales del actual CCCN, que quienes invocan representación del barrio actor, carecen de legitimación ad procesum, que no existe tampoco legitimación ad causam activa, que no es deudor de la actora por lo que no puede ser demandado por ésta ni por quien figura como acreedora en este proceso, y que el certificado de deuda no reúne los presupuestos exigibles mínimos para habilitar la vía ejecutiva, no habiendo tampoco arrojado a autos un reglamento de adecuación en el que

figure pacto de ejecutividad por expensas adeudadas.-

Que mediante este proceso se pretende un cobro indebido, configurándose la acción en una tentativa de fraude perpetrado por quienes mediante el engaño pretenden conseguir una ventaja ilegal.-

Ofrece prueba instrumental e informativa.-

Corrido el traslado de ley, en fecha 16/06/2021 contesta la parte actora, solicitando el rechazo de las excepciones planteadas en base a los argumentos que expone el en su presentación.-

Por providencia de fecha 17/06/2021 se dispone la apertura de la causa a pruebas.-

En fecha 24/08/2021 Secretaría Actuarial informa sobre el vencimiento del término probatorio y procede a la agregación de los cuadernos de prueba ofrecidos por las partes.-

En fecha 04/11/2021 se practica planilla fiscal, la que es repuesta por la parte demandada en fecha 08/11/2021 y no por la parte actora, por lo que providencia de fecha 28/06/2022 se confecciona cargo tributario informándose a DGRT el incumplimiento de pago de planilla fiscal, tomando conocimiento la DGRT en fecha 05/07/2022.-

En fecha 19/04/2022 el Dr. Pedro A. Argañaráz, por derecho propio, manifiesta que la parte actora en fecha 08/04/2022 le revocó el poder otorgado para representarla, ordenándose por providencia de fecha de fecha 08/08/2022 se intime a la parte actora en su domicilio, social, legal y administrativo sito en calle San Martín N° 3.900 de la ciudad de Concepción, a fin de que en el término de 5 días se presente con nuevo letrado (art. 59 CPCCT).

En fecha 06/10/2023 Secretaria actuarial informa que la parte actora no se presentó con nuevo letrado, pese a encontrarse notificada encontrándose vencido el plazo para hacerlo.-

Por providencia de fecha 06/10/2023 se dispone que continúe el juicio en rebeldía y que se notifique a la actora en lo sucesivo en los estrados digitales del Juzgado, ordenándose que vuelvan los autos a despacho para dictar sentencia, y

#### **CONSIDERANDO:**

Que en el caso de autos, la parte actora CONSORCIO DE PROPIETARIOS LAS MARIAS DEL NEVADO BARRIO PRIVADO promueve juicio ejecutivo en contra de OSCAR ORLANDO RISTORI, solicitando se condene al demandado a pagar la suma de \$166.257,75 (PESOS CIENTO SESENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE CON 75/100) en concepto de expensas comunes adeudadas, correspondientes a los períodos de abril de 2018 a agosto de 2020, con más los intereses moratorios pactados en el Reglamento de Convivencia y Servidumbre predial recíproca vigente, el que se encuentra instrumentado en escritura N° 199 de fecha 25/04/2013, con más los gastos y costas desde que la suma es debida hasta su total y efectivo pago.-

Que sustenta su pretensión en cuatro certificados de deuda por expensas de fecha 20/08/2020 que se mencionan a continuación: 1) Por la suma de \$41.452,95, correspondiente a la Unidad (lote) 13, 2) Por la suma de \$41.488,62, correspondiente a la Unidad (lote) 14, 3) Por la suma de \$41.658,73, correspondiente a la Unidad (lote) 27 y 4) Por la suma de \$41.657,45, correspondiente a la Unidad (lote) 28, todos firmados por la Sra. Lina Patricia Tártalo, en su carácter de administradora de Barrio Las Marías del Nevado y por la CPN Sandra Paola Villafañe.-

Sostiene que el status jurídico del Consorcio de Propietarios Las Marías del Nevado Barrio privado es el de un conjunto inmobiliario, conforme art. 2075 CCCN. Esgrime que la vía ejecutiva es procedente por haber sido estipulada en el Reglamento de Convivencia del Barrio Cerrado, 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.-

Intimada de pago la parte demandada, se presenta, niega la deuda y opone contra el progreso de la acción intentada en su contra las Excepciones de Falta de Personalidad en el ejecutante y de falta de personería en sus representantes, y de Inhabilidad de Título por Falta de legitimación activa y pasiva y por inobservancia del Reglamento que la ejecutante invoca. La actora contesta traslado solicitando su rechazo.-

Trabada la litis en los términos señalados, y habiendo el ejecutado negado la deuda, corresponde ingresar a su tratamiento y resolución.-

### **1.- A LA EXCEPCION DE FALTA DE PERSONALIDAD EN EL EJECUTANTE Y FALTA DE PERSONERIA EN SUS REPRESENTANTES:**

**Respecto a la Falta de personalidad del ejecutante**, el demandado fundamenta la misma expresando que el actor no es un conjunto Inmobiliario con personalidad jurídica propia como lo invoca, toda vez que el art. 2075 del CCCN prescribe que a partir de su vigencia, todos los conjuntos inmobiliarios deben adecuarse a las normativas del derecho real de Propiedad Horizontal del Título V del Libro IV con las modificaciones del Título VI de dicho libro, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial, y por lo tanto ser sujeto de derecho, persona jurídica, encuadrando solo de esta forma en el art. 148 del CC y C.-

Sostiene la inexistencia del Consorcio de propiedad Horizontal Especial como persona jurídica, por cuanto ante la falta de adecuación mentada supra, es que el conjunto inmobiliario actor carece de capacidad para estar en juicio y para otorgar poder y cobrar expensas, por su falta de personalidad.-

La falta de personalidad opuesta por la demandada se refiere a la falta de capacidad de obrar, para actuar en juicio. Alude a la carencia de capacidad

para ser parte en sentido procesal.-

La excepción de falta de personalidad alude a la incapacidad de la parte para estar en juicio, de acuerdo a lo que disponen los Códigos de fondo sobre capacidad para obrar o de hecho. A través de esa defensa, se cuestiona la “legitimatio ad processum”, que no tiene nada que ver con la “legitimatio ad causam” que se refiere a la capacidad para ejercer el derecho sustancial. Esta defensa debe hacerse valer por vía de la excepción de falta de acción, que en el juicio ejecutivo o de ejecución de sentencia, se encuentra subsumida en la de inhabilidad de título.-

Analizadas las constancias de autos y documentación acompañada, cabe expresar que la actora se atribuye el carácter de consorcio y esgrime tener el status jurídico de un conjunto inmobiliario, y en base a dicho carácter ejecuta los certificados por expensas comunes de fecha 20/08/2020 -base de la ejecución- en concepto de expensas comunes impagas de los meses de Abril de 2018 a Agosto de 2020.-

Pero de la escritura N° 199 de fecha 25/04/2013 agregada en copia digital en fecha 22/10/2020, se desprende claramente que la misma no reviste tal condición, observándose que la escritura en cuestión hace referencia a la constitución de la sociedad civil denominada “Las Marías del Nevado Barrio Privado, Sociedad Civil, constitución de servidumbre predial recíproca y Reglamento de Convivencia, Administración y Construcción”, siendo ejecutante en autos el “Consorcio de Propietarios Las Marías del Nevado, Barrio Privado”.-

Ciertamente, 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 indica 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 denominada “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.-

Reparándose prima facie que tal emprendimiento “Las Marías del Nevado Barrio Privado Sociedad Civil”, no se encuentra adecuado 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, y como se desarrollará con mayor amplitud al tratar la Excepción de Inhabilidad de título, subsistiendo, conforme constancias de autos, en la actualidad como “Las Marías del Nevado Barrio Privado Sociedad Civil” .-

Prueba acabada de ello, la constituye el informe del Banco Macro agregado en fecha 02/08/2021 rendido en CPA N° 2, que da cuenta que Las Marías del Nevado Barrio Privado Sociedad Civil - y no Consorcio de Propietarios Las Marías del Nevado, Barrio Privado - es titular de la cuenta N° 315709419642254, CBU N° 2850157030094196422541. Del mismo modo, de la Constancia de Inscripción ante AFIP, agregada por la actora en fecha 11/08/2021, surge que el emprendimiento se registró como Las Marías del Nevado Barrio Privado, Sociedad Civil, CUIT 3071414749.-

Por lo que, hasta tanto no opere tal adecuación, la ejecutante seguirá funcionando bajo el régimen elegido al conformarse, cual es una Sociedad Civil, conforme se desprende la Escritura constitutiva N° 199. Cabiendo concluir que el Consorcio actor no está investido de personalidad jurídica propia para demandar.-

Es verdad que no se ha previsto la sanción o consecuencia que provoca la no adecuación al régimen, pero, luce razonable que la consecuencia sea obstar el nacimiento del derecho real de que se trata, manteniéndose subsistente el régimen anterior al que el emprendimiento fue sometido.-

En este sentido, oportuno resulta resaltar 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).-

Conforme lo expuesto, verificada la inexistencia de un Consorcio de Propiedad Horizontal Especial y la falta de adecuación del emprendimiento preexistente a la entrada en vigencia del CCCN, a las

normas del derecho real de propiedad horizontal especial del CCCN, inexorable deviene concluir que la actora Consorcio de Propietarios Las Marías del Nevado, carece de legitimación para obrar en juicio, por lo que la defensa articulada es procedente.-

Cabe aclarar que la admisión de la excepción en estudio, no implica el rechazo sin más de la ejecución, sino que, por aplicación analógica del art. 291 inc. 2° del C.P.C. y C., que determina los alcances de tal resolución, provoca el otorgamiento de un plazo para la subsanación del vicio que motivó la excepción, más luciendo tal extremo de imposible cumplimiento en autos, conforme surge de las constancias de autos, se hace lugar a la defensa articulada.-

"Al considerar la defensa intentada la A-quo entendió que si bien la falta de legitimación o acción no integra la enumeración del art. 517 CPCC, cabe su consideración subsumiéndola en la excepción de inhabilidad de título. No obstante ello, entendemos que tal asimilación no es necesaria puesto que dicha defensa sí está contemplada en nuestro Digesto Procesal a la que hace referencia como "falta de personalidad en el ejecutante o ejecutado" en el art. 517 inc. 2°), apelando a una denominación heredada del Derecho Español que distingue en las defensas los presupuestos procesales de personalidad, capacidad y postulación de las partes. Actualmente la doctrina procesalista se inclina a denominarla "falta de legitimación" en su doble faz: activa o pasiva. De cualquier modo que se la denomine (falta de personalidad, de acción o de legitimación sustancial) esta defensa denota la correspondencia lógico-jurídica que debe existir entre el derecho deducido en juicio, la persona que lo hace valer y aquél contra quien se pretende hacerlo valer y ha sido definida por la Jurisprudencia como la "cualidad emanada de la ley que faculta a requerir una sentencia favorable respecto del objeto litigioso", (Sup.Corte Bs.As. fallo del 6/9/94, publicado en el Digesto Jurídico Bs. As. N° 147 - 6215, según la cita de C. E. Fenochietto en su comentario al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. (Ed. Astrea - T II). Tanto en su faz activa cuanto pasiva, para que la cuestión pueda ser tratada en este tipo de procesos en el que impera un marco de conocimiento reducido; la falta de legitimación (o personalidad) debe ser manifiesta, evidente. Si requiriese cualquier investigación o actividad probatoria que excediera los límites del juicio de ejecución, la defensa no podría ser considerada atento las especiales características tanto del título que sirve de base a la ejecución cuanto del proceso en sí. (CCDyL - Sala 1 S/ Ejecucion hipotecaria Nro. Sent: 489 Fecha Sentencia 13/12/2013. DRES.: COURTADE - FAJRE.-

**Respecto a la falta de personería en sus representantes**, cabe expresar que el art. 517 inc. 2° del C. P. C. y C. enumera entre las excepciones admisibles en el proceso ejecutivo la de falta de personería, por carecer el ejecutante de capacidad civil para estar en juicio, o de representación suficiente.-

Dos son las causales susceptibles de condicionar la admisibilidad de la excepción de falta de personería: la ausencia de capacidad procesal en el actor o en el demandado, y la falta, defecto o insuficiencia de la representación -necesaria o voluntaria- de quienes comparecen al proceso en nombre de aquellos.

La representación es defectuosa, en términos generales, cuando quien la otorga lo hace en una calidad inadecuada a la finalidad de aquella, el mandatario carece de capacidad para actuar en tal carácter, o el documento acompañado para acreditar la personería aparece desprovisto de los requisitos legales. Su naturaleza pues es esencialmente procesal, y tiene por objeto evitar que se tramite un juicio que luego puede ser anulado por falta de un presupuesto procesal, como lo es el de la capacidad civil de quienes litigan. Todo proceso requiere para su constitución regular, que el actor posea capacidad civil para obrar en juicio, y en el supuesto de actuar por mandatario que este tenga un poder suficiente y válido; en esta excepción lo que interesa es en sí la aptitud para ser parte procesal.-

En este sentido la jurisprudencia dice "La excepción de falta de personería es una defensa que se refiere a la capacidad civil del litigante, falta o insuficiencia de poder, o del instrumento con el que pretende invocarse el carácter. Personería es la representación suficiente de quien comparece en juicio en interés de otro. (conf. Colombo-Kiper, Código Procesal Civil y Comercial comentado, 3era Edición, La Ley, pag. 664). Es de doctrina que dos son las causales susceptibles de condicionar la admisibilidad de esta excepción, una es la ausencia de capacidad procesal en el actor o en el demandado y la falta, defecto o insuficiencia de la representación de quienes comparecen al proceso en nombre de aquellos (cfme. Palacios Der. Procesal Civil T. VI Nol. 743 p.96). "La excepción de falta de personería ha de referirse exclusivamente a la falta de capacidad del litigante para estar en juicio y a la carencia o insuficiencia de los mandatos otorgados a sus representantes. (Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro, sala I (C. Civ. YCom. San Isidro, Sala I, LLBA, 1997-1059). ( CCDyL - Sala 2 Banco Industrial SA vs. Romano Angel Moisés s/ Ejecución hipotecaria.- Nro. Expte: 8772/15 Nro. Sent: 167 Fecha Sentencia 05/10/2020).-

El excepcionante argumenta que de la Escritura Pública N° 33 del 06 de marzo de 2020, surge que Lina Patricia Tártalo confiere poder general para juicios a favor del Dr. Pedro Alberto Argañaraz para actuar solamente en nombre y representación de la razón social "Las Marías del Nevado Barrio Privado Sociedad Civil" (sic), teniendo presente que el ejecutante es "Consortio de propietarios Las Marías del Nevado - Barrio privado", por lo que no existe mandato voluntario para representar al actor y que quien se atribuye el carácter de apoderado del actor refiere que la sociedad civil constituida por escritura pública N° 199 por el nuevo CCCN no existe porque este no las contempla.-

Agrega que tampoco existe instrumento alguno que acredite que Lina Tártalo revista el carácter de administradora del conjunto inmobiliario actor ni siquiera mandato voluntario alguno para representar al actor.-

Manifiesta que careciendo el Consortio actor o el conjunto inmobiliario actor, de capacidad para estar en juicio, menos pueden por intermedio de quien alega ser su representante, otorgar mandato a un tercero para representarlo judicial o administrativamente, expresando que, por lo tanto existe una carencia o falta de representación del actor, tanto necesaria como voluntaria y, que dado que ni la Sra. Tártalo, supuesta administradora de la actora ni el letrado Argañaraz, quien se atribuye la representación voluntaria, no podrán subsanar el defecto de personalidad menos el de personería, es que solicita sin más trámite se acoja la excepción y se rechace, en consecuencia, in limine la ejecución intentada en contra de Oscar Ristori.-

Examinada la escritura N° 33 de fecha 06.03.2020, pasada por ante la Escribana Florinda Ruiz, Registro Notarial N° 66, se desprende que comparece la Sra. Lina Patricia del Valle Tártalo en nombre y representación de la razón social que gira en plaza bajo la denominación de Las Marías del Nevado Barrio Privado, Sociedad Civil, Consortio de Propietarios, en su carácter de administradora, conforme lo acredita con el Reglamento de Constitución otorgado mediante escritura N° 199 de fecha 25/04/2013, autorizada por el Escribano Público, Titular del Registro N° 30, Pablo Colombes, y acta N ° 16 del 07.10.2019 de designación en su cargo, quien asegura su vigencia y con suficientes facultades, instrumentos éstos que en fotocopias por la Notaria autenticadas, anexa a la presente y da fe

(ver primera hoja de actuación notarial).-

Continúa diciendo que, en el carácter invocado y acreditado, la Sra. Lina Patricia del Valle Tártalo, confiere poder general para juicios y cuestiones administrativas a favor del Dr. Pedro Alberto Argañaraz, para que en nombre y representación de la razón social "Las Marías del Nevado, B ° Privado, Sociedad Civil", la represente en todos los asuntos judiciales o extrajudiciales que al

presente tenga pendientes, o se le susciten en adelante, de cualquier fuero o jurisdicción que ellos sean (ver segunda hoja de actuación notarial).-

Pero ocurre que la actora en autos, es Consorcio de Propietarios Las Marías del Nevado - B° Privado, y no “Las Marías del Nevado Barrio Privado, Sociedad Civil, Consorcio de Propietarios”, como figura en la primera hoja de actuación notarial, ni “Las Marías del Nevado Barrio Privado, Sociedad Civil”, como figura en la segunda hoja.-

A lo que se agrega que el Reglamento de Constitución al que la Notaria hace referencia en la escritura N° 33, alude a la escritura N° 199, de fecha 25/04/2013, la cual da cuenta sobre la constitución de la sociedad civil denominada Las Marías del Nevado Barrio Privado, Sociedad Civil, de la servidumbre predial recíproca y el Reglamento de Convivencia, Administración y Construcción. Y el acta N° 16 del 07/10/2019 que también menciona como documento habilitante la Notaria, surge que se designa en su cargo a Lina Patricia Tártalo como administradora y representante legal del Consorcio Las marías del Nevado Barrio Privado, Sociedad Civil.-

De lo expuesto se colige que, conforme la prueba instrumental examinada, la representante legal Lina Tártalo representa a “Las Marías del Nevado Barrio privado, Sociedad Civil”, pero no al “Consorcio de Propietarios Las Marías del Nevado, Barrio Privado”, el que al no haber formalizado la adecuación a las previsiones normativas que regulan a los conjuntos inmobiliarios, como lo exige el art. 2075 CCCN, no existe como tal.-

Por lo que, sin perjuicio del carácter de instrumento público de la escritura N ° 33 en examen, no habiendo la actora cumplido con la reformulación exigida por la norma sustantiva, al marco legal de los conjuntos inmobiliarios que describen los arts. 2073/5 del CCCN, tanto la representación legal del “Consorcio de Propietarios Las Marías del Nevado, B ° Privado”, cuanto la voluntaria, es deficiente.-

"El art. 517 inc. 2° del C.P.C. y C. admite como excepción oponible en el juicio ejecutivo la “falta de personalidad en el ejecutante o en el ejecutado, o falta de personería en sus representantes”, lo que coincide con la excepción homónima prevista para los procesos de conocimiento por el art. 288 inc. 2° del C.P.C. y C.. La admisión de la excepción de falta de personería no implica el rechazo de la ejecución. Ello por aplicación analógica del art. 291 inc. 2° del C.P.C. y C., que determina los alcances de tal resolución, que no van más allá del otorgamiento de un plazo para la subsanación del vicio que motivó la excepción (En este sentido se pronunció esta Sala en Fallo n° 25 del 02-02-95 “Cía. Tucumana de Refrescos S.A. vs. Silva de Martinez L.N. s/Cobro Ejecutivo”).- Por tanto el efecto de la admisión de la excepción dilatoria de falta de personalidad o personería no es el de rechazar la demanda, sino fijar un plazo para la presentación del representante o poder suficiente, y vencido el mismo recién procederá el archivo de la causa (art. 291 inc. 2° C.P.C. y C.).CCDL, Sala 2, Sent. 71, Fecha de la Sentencia: 20/03/2013, Juicio:CHelela Eduardo Miguel vs. Massa Martín Nicolás s/C. Ejec. CAMARA CIVIL EN DOCUMENTOS Y LOCACIONES - Sala 2 S/ COBRO EJECUTIVO Nro. Sent: 97 Fecha Sentencia 24/04/2014. DRES.: ALONSO - MANCA.

Conforme lo expuesto, surge que la actora no reviste el carácter de conjunto inmobiliario que se adjudica, por no haber cumplido con la adecuación prevista por el art. 2074 CCCN, luciendo defectuosa e insuficiente la personería invocada por el actor y por el apoderado del actor, y siendo insusceptible su subsanación precisamente por faltar aquella adaptación, habida cuenta que resultaría inoficioso e inútil otorgar un plazo a tales efectos.-porse acoge la falta de personería.-

En mérito a lo analizado, **cabe receptar la excepción de Falta de personería en el ejecutante y su representante impetrada por el demandado.-**

## **A LA EXCEPCIÓN DE INHABILIDAD DE TÍTULO:**

Se ha dicho que “La Inhabilidad de Título se refiere a las formas extrínsecas del mismo, y se dirige a cuestionar su idoneidad jurídica, ya sea porque no figura entre los que la ley menciona, o no reúne los requisitos para tener fuerza ejecutiva”. (Derecho Procesal Civil, pag. 722,723, Lino E. Palacio). Es decir, que la excepción de inhabilidad resulta viable, cuando el título no figura entre los mencionados por la ley, porque no reúne los requisitos a que ésta ha condicionado su fuerza ejecutiva o porque el ejecutante o el ejecutado carecen de legitimación procesal.

El demandado esgrime como fundamento de esta defensa que dicha excepción prospera cuando el ejecutante no es titular del derecho que invoca o la persona a quien se ejecuta no es la obligada al pago o cuando el título o constancia de deuda no es autosuficiente.-

## **A LA INHABILIDAD DE TÍTULO POR FALTA DE LEGITIMACION ACTIVA Y PASIVA:**

Argumenta la **Falta de legitimación activa** en que el actor es el Consorcio de Propietarios Las Marías del Nevado -Barrio Privado -a secas- , como conjunto inmobiliario es decir sin el aditamento sociedad civil, resultando que dicho consorcio no resulta ser titular activo de los créditos por expensas reclamado y al no haberse iniciado los trámites de adecuación previstos en el art. 2075 y ccs del CCCN, el consorcio no puede aparecer como ejecutante de un crédito que no le pertenece.-

Del análisis de las constancias de autos, ofrecidas como pruebas en CPA N° 1 y CPD N° 1, en especial de la copia digitalizada de Escritura Publica N° 199 de fecha 25.04.2013 pasada ante el Registro Notarial N° 30 de Tucumán, de constitución de la sociedad civil denominada Las Marías del Nevado Barrio Privado, Sociedad Civil, constitución de servidumbre predial recíproca y Reglamento de Convivencia, Administración y Construcción, emerge con toda claridad, que la ejecutante se constituyó bajo la forma jurídica de sociedad civil. Y que desde su constitución en fecha 25.04.2013 hasta la fecha no modificó su marco legal, conforme lo admite expresamente en la demanda, lo cual se corrobora con las demás constancias de autos.-

Es decir, 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. Y hasta tanto no opere tal adecuación, la ejecutante seguirá funcionando bajo el régimen elegido al conformarse, cual es una Sociedad Civil (Escritura constitutiva n° 199).-

Cabiendo reiterar que prueba de que continúa actuando como sociedad civil, las constituyen los informes del Banco Macro y de AFIP, que sindicaron que titular de la cuenta corriente N° 315709419642254, CBU 2850157030094196422541 es Las Marías del Nevado Barrio Privado Sociedad Civil, que a su vez es la figura que se registró en AFIP.-

Es verdad que, como dice la actora en su libelo, no se ha previsto la sanción o consecuencia que provoca la no adecuación al régimen, pero luce razonable que la consecuencia sea obstar el nacimiento del derecho real de que se trata, manteniéndose subsistente el régimen anterior al que el emprendimiento fue sometido.-

En tal sentido, ha dicho calificada doctrina que el respeto al derecho de propiedad incorporado al patrimonio de los particulares, y el status quo imperante determina que tales conjuntos inmobiliarios seguirán funcionando bajo el sistema que hayan escogido inicialmente (Julio Rivera-Graciela Medina, Código Civil y Comercial comentado, T V, pag. 617, LL 2014, en similar sentido, Jorge H. Alterini, Código Civil y Comercial: Tratado exegético, T. X, pag. 31, LL 2015).-

En igual sentido se ha dicho que: "Antes de la entrada en vigor del Código Civil y Comercial, estos conjuntos han elegido la forma de asociación o la societaria. Estos conjuntos inmobiliarios, actualmente organizados y en funcionamiento, a partir de la entrada en vigor del Código Civil y Comercial, merecen el calificativo de conjuntos inmobiliarios preexistentes. A su respecto, el nuevo Código establece: "Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos reales y derechos personales, se deben adecuar a las previsiones que regulan este derecho real" (art. 2075, último párrafo) Importa señalar que, mientras no se opere la adecuación, 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" (Mariani De Vidal, Marina - Abella, Adriana N., "Conjuntos Inmobiliarios Residenciales: Expensas y Gastos Comunes, Vías para su cobro y otras vertientes procesales", La Ley, 19 de septiembre de 2019, cita online: AR/DOC/2357/2019).

Y si bien se ha dicho que no cabe un examen riguroso del instrumento base de la acción ejecutiva por cobro de expensas y que en estos procesos es más limitado el marco de procedencia de la excepción de inhabilidad de título (CSJT, sentencia N° 766 del 11/9/2012; entre muchas otras), el criterio aludido ha sido adoptado en el marco de un régimen jurídico diferente al de autos.-

Efectivamente, se ha interpretado que en los cobros ejecutivos de expensas, el juez debe apartarse de rigorismos formales respecto de las condiciones de ejecutabilidad del instrumento base de la acción, atento la particular naturaleza de ese crédito, esencial para el funcionamiento del régimen de propiedad horizontal (arts. 8° y 9° inc. a, 13 y conchs., Ley N° 13.512). Y aún cuando el actual régimen legal de los conjuntos inmobiliarios remita al derecho real de propiedad horizontal, con la especialidad allí establecida, el emprendimiento de autos preexistente al nuevo Código Civil y Comercial, adoptó una modalidad de constitución y organización propia, ajena a las previsiones de la citada Ley N° 13.512, cual es la sociedad civil.-

De modo que, mientras esa adecuación no se produzca, no hay dudas que una sociedad civil como la actora, no podría emitir un título ejecutivo que se enmarque en el art. 2048 CCCN (certificado de deudas por expensas comunes), ni pretender válidamente su ejecución por esta vía.-

Y como dijo nuestra Corte Suprema de Justicia en el caso "Consortio de Propietarios de Lomalinda Country Club c/ Domínguez Florencia María s/ Cobro Ejecutivo de Expensas", Expte. N° 5716/17" mediante sentencia del 02/03/2020, precisamente 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. En ese marco normativo, entendemos que los integrantes de los conjuntos inmobiliarios preexistentes - como la sociedad civil aquí accionante - para adecuarse al régimen de propiedad horizontal especial, tendrán previamente que decidirlo en su seno con el concurso de las voluntades requeridas y cumpliendo las formalidades exigibles a ese fin. Por ello, mientras esa adecuación no se produzca, es claro que una sociedad civil como la actora, no podría emitir un título como el previsto por el art. 2048 (certificado de deuda por expensas comunes) ni pretender su ejecución por esta vía..."

Ello es así pues, pretender el automático reconocimiento de la existencia de un derecho real sobre un barrio privado que no se adecuó a su tipología, importaría soslayar las reglas de estructura que rigen la materia y que son de orden público (art. 1884 del CCCN, in re Altos de los Polvorines SA c/ Castaño M., del 13/10/2016, Sala C, en L.L. del 20/12/2016).

Resumiendo, para poder emitir un certificado de saldo deudor hábil por expensas por periodos posteriores a la entrada en vigencia del nuevo código civil, como las ejecutadas, la sociedad civil actora debería haber sido reestructurada, conforme lo normado por el art. 2075 CCCC, y como no

consta en autos que lo haya sido, y sin entrar a considerar la señalada falta de concurrencia de los requisitos esenciales mínimos y la inobservancia del Reglamento que la accionada alude como otros argumentos para fundar la falta de aptitud ejecutiva, el título ejecutado deviene inhábil.-

Así se expidió la jurisprudencia en los siguientes precedentes: "De confrontar los agravios vertidos por la parte recurrente con la sentencia en crisis y demás constancias del expediente surge la convicción que el recurso no debe ser acogido. Para así decidir, seguimos el criterio adoptado por la Excm. Corte Suprema local, que en reciente antecedente, sentencia n°137 del 02/3/2020, en los autos caratulados "Consortio de Propietarios de Lomalinda Country Club SC vs. Domínguez Florencia María s/ Cobro ejecutivo de expensas" trató la cuestión traída a estudio. Mediante la citada resolución, el Supremo Tribunal confirmó la sentencia n°104, del 24/4/2019, dictada por la sala 3 de este tribunal, cuyos lineamientos compartimos. La cuestión gira en torno a la normativa contenida en el art. 2075 del Código Civil y Comercial Acorde a lo expresado y para definir la viabilidad de la excepción opuesta - inhabilidad de título por falta de legitimación activa -, no podemos soslayar que la sociedad civil actora se arroga el carácter de consorcio del conjunto inmobiliario Loma Linda Country Club. Y en el caso concreto, ni de la escritura, pasada por ante el escribano en esta ciudad, de constitución de sociedad civil, ni del informe del Registro Inmobiliario, ni de ninguna otra documentación glosada en autos, resulta que revista tal condición Aun cuando el actual régimen legal de los conjuntos inmobiliarios remita al derecho real de propiedad horizontal, con la especialidad allí establecida, el emprendimiento de autos preexistente al nuevo Código Civil y Comercial- adoptó una modalidad de constitución y organización propia, ajena a las previsiones de la citada Ley N° 13.512. Por lo tanto, corresponde rechazar la apelación, confirmando la sentencia apelada." (CCDyL - Sala 2 S/ cobro ejecutivo de expensas Nro. Expte: 5706/17 Nro. Sent: 84 Fecha Sentencia 02/07/2020. DRES.: ALONSO - COSSIO.)

"En ese marco normativo - nuevo código civil y comercial - y al analizar las constancias de autos, - en especial la plancha registral emitida en copia por el Registro Inmobiliario en la cual la sociedad civil ejecutante no figura -, deducimos que la sociedad identificada como "Consortio de Propietarios de Loma Linda Country Club Sociedad Civil" no adecuó su estructura legal al régimen de propiedad horizontal especial conforme lo establecido por el art. 2075 del CCyC; agrega que los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistieran derechos reales y personales, se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real. Conforme obra citada, T. IX, pág. 586) 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 desarrolladores inmobiliarios 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. Y como dijo nuestra Corte Suprema de Justicia en el caso "CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LOMALINDA COUNTRY CLUB S.C. c/ DOMINGUEZ FLORENCIA MARIA s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS - Expte. N° 5716/17" mediante sentencia del 02 / 03 / 2020, precisamente 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. En ese marco normativo, entendemos que los integrantes de los conjuntos inmobiliarios preexistentes, - como la sociedad civil aquí accionante -, para adecuarse al régimen de propiedad horizontal especial tendrán previamente que decidirlo en su seno con el concurso de las voluntades requeridas y cumpliendo las formalidades exigibles a ese fin. Por ello, mientras esa adecuación no se produzca, es claro que una sociedad civil como la actora no podría emitir un título como el previsto por el art. 2048 (certificado de deuda por expensas comunes) ni pretender su ejecución por esta vía. Ello es así pues pretender el automático reconocimiento de la existencia de un derecho real sobre un complejo que no se adecuó a su tipología, importaría soslayar las reglas de estructura que rigen la materia y que son de orden público (art.1884 del CCCN) : "...La regulación

de los derechos reales en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida solo por la ley. Es nula la configuración de un derecho real no previsto en la ley, o la modificación de su estructura..."). En dos palabras: para poder ejecutar la deuda en base a un certificado de saldo deudor por expensas adeudadas por períodos posteriores a la entrada en vigencia del nuevo Código Civil, como las ejecutadas; el conjunto inmobiliario debería haber sido reestructurado, conforme lo normado por la legislación citada y como no consta en autos que lo haya sido, el título devendría inhábil. ( CCDyL - Sala 1 S/ cobro ejecutivo de expensas Nro. Expte: 5695/17 Nro. Sent: 68 Fecha Sentencia 23/06/2020. Dres. Courtade y Fajre).-

"Tanto los clubes de campo como los barrios privados son manifestaciones de nuevos fenómenos inmobiliarios denominados "urbanizaciones privadas especiales" (cfr. Cám. Nac. Com. en pleno, "Barrio Cerrado Los Pilares c. Alvarez Vicente Juan Alfonso s/ ejecutivo", RCCyC 2015 noviembre, TR LALEY AR/JUR/34705/2015). Ahora bien, 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). En tal sentido, se dijo 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).- DRES.: MONTEROS - COSSIO.(CCDLT, Sala 2, Sentencia N° 79 de fecha 20/05/2022, en autos "CONSORCIO COUNTRY PORTAL DEL SOL Y FIDEICOMISO ALTO LOS NOGALES Vs. GILLI FERNANDO ADRIAN S/ COBRO EJECUTIVO, Expte: 2558/20".-

"Surge con nitidez de estos actuados que la misma – la actora- 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.- DRES.: COSSIO-MONTEROS(CCDLT, Sala 2, Sentencia N° 273 de fecha 02/08/2023, en autos "CONSORCIO COUNTRY PORTAL DEL SOL Y FIDEICOMISO ALTOS DE LOS NOGALES Vs. DEZA GRACIELA MARIA S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS, Expte: 6809/20".-

Por lo considerado, no existiendo dudas que la sociedad identificada como Consorcio de Propietarios Las Marías del Nevado Barrio Privado, no adecuó su estructura legal al régimen de propiedad horizontal especial, conforme lo establecido por el art. 2075 del CCyC, a la luz de lo previsto por el art. 2044 CCCN, no reviste el carácter de consorcio.-

Corolario de ello es la imposibilidad de la ejecutante de emitir un título ejecutivo basado en deudas por expensas, por periodos posteriores a la entrada en vigencia del CCyCN, y de pretender su cobro por esta vía. Siendo indudable **la falta de legitimación sustancial de la actora** para entablar la acción

ejecutiva.-

Y si la ejecutante Consorcio de Propietarios Las Marías del Nevado, Barrio Privado, no existe como conjunto inmobiliario en los términos del art. 2074 CCCN, mal puede pretender exigir a la demandada el pago de créditos instrumentados en títulos inhábiles, deviniendo en consecuencia procedente **la falta de legitimación pasiva** alegada por la demandada.-

Nuestro Alto Tribunal, en sentencia N° 137 del 02/3/2020, recaída en los autos caratulados “Consorcio de Propietarios de Lomalinda Country Club SC vs. Domínguez Florencia María s/ Cobro ejecutivo de expensas”, señaló que "...A mayor abundamiento, cabe recordar que la fuerza ejecutiva del certificado de deuda por expensas emitido por un club de campo o barrio cerrado, viene siendo objeto de encendidos debates en la doctrina y ha motivado la convocatoria a plenario en tribunales nacionales, precisamente en aquellos supuestos en los que estos conjuntos inmobiliarios no se hallan organizados bajo el régimen de la ley de propiedad horizontal y que en sus estatutos sociales o reglamentos disponen la emisión de títulos con aptitud ejecutiva a efectos de habilitar el cobro de las deudas por expensas por la vía correspondiente. La opinión autoral exhibe discrepancias que se replican en los pronunciamientos judiciales de toda la geografía del país (cfr. CNCom., en pleno, 4/5/2015, “Barrio Cerrado Los Pilares c/ Álvarez, Vicente Juan Alfonso s/Ejecutivo”, RCCyC 2015 (noviembre), 161; TSCórdoba, 23/10/2013, “Asociación Civil Corral de Barracas c/Berger, Norberto s/Expensas comunes”, AR/JUR/84185/2013; CNCivil, sala A, 28/8/2015, “Lagunas del Polo Barrio Cerrado SA c. G. L. G. s/ ejecución de expensas”, LL 2015-F, 391 RCCyC 2015 (diciembre), 192; entre otros). Es que hasta la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, no existía ley nacional ni local que asignara expresamente fuerza ejecutiva al crédito por expensas comunes en las urbanizaciones que no se encontraran sujetas al régimen de la Ley N° 13.512, por lo que los organizadores, para sortear tal situación, en muchos casos optaban por incluir en los pertinentes estatutos sociales o reglamento, cláusulas que asignaban carácter ejecutivo a la acción de cobro de las expensas, dejando establecido cuáles son los documentos hábiles a tal fin. Y precisamente estos acuerdos de ejecución de deuda que dan origen a tales títulos ejecutivos convencionales han motivado el debate acerca de su validez y eficacia. Cabe reiterar que en los casos de emprendimientos sometidos a las previsiones de la Ley de Propiedad Horizontal, se encuentra garantizada tanto la obligación de contribuir a los gastos comunes o expensas (por una norma legal expresa) como la procedencia de la vía ejecutiva para perseguir su cobro (conforme normas procesales tanto en el orden nacional como en los códigos provinciales), mientras que en los barrios cerrados y countries -organizados bajo otro molde jurídico- la posibilidad de recurrir al juicio ejecutivo para el cobro compulsivo de las deudas por expensas no se encuentra asegurada, al menos, normativamente; y ello ha motivado los debates en doctrina y las decisiones judiciales dispares antes mencionadas".-

De modo que, no encontrándose acreditado por la actora el cumplimiento de la adecuación que exige el art. 2075 CCCN, no tiene la prerrogativa de reclamar ejecutivamente el cobro de expensas, toda vez que, tal posibilidad es un beneficio derivado de la configuración de un derecho real - conjunto inmobiliario - en el que la actora no luce enmarcada.-

Para terminar, fundamental resulta destacar que la Excm. Cámara Civil en Documentos y Locaciones en sentencia N°154, de fecha 10.11.2021, autos caratulados Consorcio de Propietarios Las Marías del Nevado, Barrio Privado c/ Herrera Francisco Antonio s/ Cobro Ejecutivo, Expte N° 416/20, confirmó la resolución de fecha 02.08.2021, que declara de oficio la inhabilidad de los certificados de expensas objeto de la ejecución, habiendo expresado que "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. .. 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".-

Conforme lo expresado supra respecto a la falta de adecuación del actor a la normativa prevista por el art. 2075 del CCCN, no se puede soslayar que la sociedad civil actora se arroga el carácter de consorcio del conjunto inmobiliario Las Marías del Nevado Barrio Cerrado, pero se advierte que ni de la escritura de constitución de sociedad civil, ni del informe Registro Inmobiliario ni de ninguna otra documentación acompañada en autos resulta que revista tal condición, por ende no se encuentra legitimada para iniciar la presente ejecución.-

Respecto a la **Falta de completividad del título**: El excepcionante esgrime como argumento de su defensa que conforme surge del instrumento que se ejecuta no se dio cumplimiento a las disposiciones del Reglamento - art. XIII y XIV- por cuanto el mismo no fue suscripto por el presidente o Vicepresidente del Consejo de Administración del Consorcio, lo afecta su validez como título ejecutivo hábil, siendo inaceptable que dicha firma pueda ser suplida por la mera afirmación, -no

acreditada tampoco- de que tal certificado ha sido aprobado por el Consejo de Administración, conforme art. 2048 CCCN.-

Corresponde analizar la habilidad de los títulos ejecutados, a la luz del Reglamento de Convivencia, Administración y Construcción instrumentado en escritura n° 199 de fecha 25/04/2013. Tal escritura, en art. XIII, señala 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.-

Del simple análisis de los títulos base de la presente acción surge que no cumplen con todos los recaudos exigidos a los efectos de habilitar la vía ejecutiva de conformidad con las normas precitadas, pues falta la firma del Presidente o Vice Presidente del Consejo de Administración, lo que los torna inhábiles de todos modos.-

La cuestión se encuentra expresamente establecida en el art. XIV capítulo segundo del reglamento de convivencia, administración y construcción, redactado por la 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.-

Cuadra remarcar la relevancia 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).-

Oportuno resulta recordar que por la falta de tal firma, se declaró la inhabilidad del certificado de deuda por expensas comunes ejecutado en autos caratulados Las Marías del Nevado Barrio Privado Sociedad Civil vs Robledo José Luis s/ Cobro Ejecutivo. Expte. N° 941/13, sentencia de fecha 16.12.2014, confirmada por la Excma. Cámara del fuero por sentencia del año 2015.-

**Por lo expuesto, corresponde acoger la excepción de Inhabilidad de título articulada por la parte demandada.-**

En mérito a lo analizado, constancias de autos y jurisprudencia transcrita, cabe receptar las excepciones de Falta de Personalidad en el ejecutante y Personería en el ejecutado e Inhabilidad de Título impetradas por el demandado y en consecuencia, RECHAZAR la presente ejecución seguida por CONSORCIO DE PROPIETARIOS LAS MARIAS DEL NEVADO BARRIO PRIVADO en contra de OSCAR ORLANDO RISTORI, lo que así será declarado en la parte resolutive.-

**COSTAS:** Las mismas se imponen a la parte actora, por ser ley expresa (art. 550 CPCCT y 61 del NCPCC).-

**HONORARIOS:** Resulta procedente regular honorarios al Dr. Pedro A. Argañaraz, como apoderado de la parte actora vencida y al Dr. Carlos Cruzado Sánchez como apoderado de la parte demandada vencedora, por su labor profesional en los presentes autos, habiendo concluido la primera etapa del proceso ejecutivo, con oposición de excepciones, por lo que debe regularse con una reducción del 10%, conforme lo establecido en art. 62 de la Ley N° 5480.-

Para ello se tomará como base regulatoria el monto del capital reclamado de \$ 166.257,75 (art. 39 Inc. 1° de la ley N° 5480), actualizado desde la mora 20/08/2020 hasta el dictado de esta sentencia 30/10/2021, con el índice de la tasa activa que utiliza el Banco de la Nación Argentina, que asciende

a la suma de \$463.667,46 ( $\$166.257,75 \times 178,88 \% = \$297.409,71 + \$ 166.257,75 = \$463.667,46$ ).

Efectuándose sobre los \$ 463.667,46 el descuento del 10%, previsto por el art. 62 L.A. y aplicándose sobre tal monto, de la escala prevista en el art. 38 de la Ley 5480 el 8%, para el Dr. Argañaraz apoderado de la actora vencida a lo que se adicionará el 55% (doble carácter) indicado por el art. 14 Ley 5480, y el 15% para la Dr. Carlos Cruzado Sánchez apoderado del demandado vencedor y considerando la labor profesional desarrollada en autos, la eficacia del trabajo profesional y demás pautas valorativas del art. 15 L.A., se observa que la operación aritmética respectiva, arroja como resultado una suma inferior al honorario mínimo prescripto por el art. 38 in fine de la Ley 5480.-

Que conforme criterio sentado por la Excma. Cámara Civil en Documentos y Locaciones, Familia y Sucesiones de este Centro Judicial en autos "Merched Daniel Enrique vs Chumba Aida Lucía s/Cobro de Pesos". Expte 673/19-i1, en fecha 27/07/2021, y siendo esta la primera regulación efectuada a los letrados intervinientes de las partes, a los efectos de asegurar el mínimo previsto por el art. 38 LA, se fijan los honorarios en el valor de una consulta escrita establecida por el colegio de Abogados del Sur, o sea la suma de \$180.000 para cada uno de los letrados intervinientes.-

Por el recurso de **Revocatoria resuelto en fecha 04/10/2021** en el CPA 2 (Informativa) se obtiene para el apoderado de la actora Dr. Pedro A. Argañaráz el monto de \$18.000 ( $\$180.000 \times 10\% = \$18.000$ ) y para el letrada apoderado del demandado Dr. Carlos Cruzado Sánchez corresponde la suma de \$8.000 ( $\$180.000 \times 20\% = \$36.000$ ).

Por ello, y conforme lo normado por los arts. 2044, 2048, 2075 y ss. y 1884 CCCN, y art 517, 550 CPCCT, art. 265 CCyCT, art. 14, 15, 38, 39, 62 ley 5480 se

#### **RESUELVE:**

**I.- HACER LUGAR A LAS EXCEPCIONES DE FALTA DE PERSONALIDAD EN EL EJECUTANTE Y DE FALTA DE PERSONERIA EN LOS REPRESENTANTES E INHABILIDAD DE TITULO,** deducida por la parte demandada, OSCAR ORLANDO RISTORI, conforme lo considerado.-

**II.- RECHAZAR** la ejecución seguida por CONSORCIO DE PROPIETARIOS LAS MARIAS DEL NEVADO - BARRIO PRIVADO en contra del OSCAR ORLANDO RISTORI, conforme se considera.-

**III.- COSTAS** a la actora vencida, conforme se considera.-

**IV.- REGULAR HONORARIOS,** por la primera etapa al Dr. PEDRO A. ARGAÑÁRAZ, en la suma de \$ 180.000 (PESOS CIENTO OCHENTA MIL), y al Dr. CARLOS CRUZADO SANCHEZ en la suma de \$ 180.000 (PESOS CIENTO OCHENTA MIL), conforme se considera.-

**V.- REGULAR HONORARIOS** por el recurso de Revocatoria resuelto en fecha 04/10/2021 al Dr. PEDRO A. ARGAÑÁRAZ en la suma de \$18.000 (PESOS DIECIOCHO MIL), y al Dr. CARLOS CRUZADO SANCHEZ en la suma de \$ 36.000 (PESOS TREINTA Y SEIS MIL), conforme se considera.-

#### **HÁGASE SABER**

- RNC

Certificado digital:

CN=RODRIGUEZ MUEDRA Adriana Beatriz, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27144275077

Certificado digital:

CN=MOCKUS Ivana Jacqueline Elizabeth, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27167354179

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