

Expediente: 1506/23

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB C/ SAAVEDRA LEANDRO GABRIEL Y OTRA S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: 27/09/2024 - 00:00

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

20224140933 - *CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB, -ACTOR*

20267831018 - *CEBALLOS PAZ, ANDREA-DEMANDADO*

20267831018 - *SAAVEDRA, LEANDRO GABRIEL-DEMANDADO*

20391419583 - *ZERDA, MAXIMO-DERECHO PROPIO*

90000000000 - *SAAVEDRA, LEANDRO GABRIEL-POR DERECHO PROPIO*

20224140933 - *GILLI, RODOLFO OSCAR-POR DERECHO PROPIO*

33539645159 - *CAJA DE PREVISION Y S.S. ABOGADOS Y PROC. -*

## PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones V

ACTUACIONES N°: 1506/23



H104058099378

**JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB c/ SAAVEDRA LEANDRO GABRIEL Y OTRA s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS. Expte: 1506/23**

San Miguel de Tucumán, 26 de septiembre de 2024

### AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: "**CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB c/ SAAVEDRA LEANDRO GABRIEL Y OTRA s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS** de los cuales,

### RESULTA:

En fecha 5/05/2023 se presenta **CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB**, a través de su letrado apoderado y promueve acción de cobro ejecutivo de pesos en contra de **SAAVEDRA LEANDRO GABRIEL CUIT: 20-26783101-8** y **CEBALLOS PAZ ANDREA; CUIT: 27- 26783474-7**; en su carácter de propietarios de la unidad: Manzana P Lote 2 del Consorcio Propietarios Loma Linda Country Club. Reclama la suma de \$ **157.800.- (PESOS CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CON 00/100)** en concepto de capital por expensas, intereses, gastos y costas.

Expresa la actora que la deuda reclamada proviene del certificado de deuda por expensas comunes que adjunto, de conformidad al art. 567 inc. 6 del C.P.C.C.T., Reglamento Cláus.1 y cctes, arts.2048, 2049, 2050, 2075-2064-2065/2067 y demás disposiciones del Código Civil y Comercial. Que conforme se desprende del informe del Registro Inmobiliario actualizado que adjunta, los

accionados revisten el carácter de propietarios de la unidad identificada con Padrón Inmobiliario N° 617867, no habiendo cumplimentado con el pago de las expensas comunes que corresponden a los meses de agosto de 2021 a enero de 2023.

Adjunta además copia del Reglamento de Copropiedad y Administración, Acta de designación del Administrador, Constancia de inscripción ante AFIP, informe del Registro Inmobiliario y Carta Documento.

Argumenta que el accionado incurrió en mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna, ya que abonó las respectivas expensas dentro de los quince días siguientes al vencimiento de cada periodo mensual, por lo que en fecha 15/03/2023 se lo intimó por carta documento, sin obtener respuesta alguna.

Intimado de pago, en fecha 8/02/2024 se presentan los demandados con patrocinio letrado y deduce nulidad de la intimación de pago y de todo lo actuado, la cual es rechazada por sentencia de fecha 26/03/2024.

Asimismo oponen al progreso de esta acción excepción de inhabilidad de título por falta de legitimación activa y pasiva. Niega la existencia de la deuda.

En relación a la excepción de inhabilidad de título exponen los demandados que el pretendido certificado de deuda carece de la idoneidad jurídica para ser considerado como título hábil, ya que no posee los requisitos exigidos por la ley sustantiva para adquirir dicho carácter, circunstancia que inhabilita el título base de la presente ejecución, al carecer las partes de falta de legitimación sustancial tanto activa como pasiva.

Sostiene que no existe el denominado estado de propiedad horizontal, ni la división jurídica del conjunto, que autorice a la actora y los obligue recíprocamente, ni se encuentra producida la división jurídica del conjunto inmobiliario al no encontrarse cumplidos los recaudos establecidos en los arts. 2075 2° y 3° párrafos, 2038, 2080, 2044 y 2056 del CCCN, por lo que consideran que no se ha conformado el derecho real de propiedad horizontal del conjunto inmobiliario. Cita el art 2075 CCCN.

Refieren que en el caso de autos, ninguna documental aportada por el actor cumple con la conformación o adecuación al derecho real de propiedad horizontal que permita, la división jurídica del conjunto inmobiliario en determinada cantidad de unidades funcionales, el dictado de un reglamento por escritura pública y, sobre todo, la inscripción en el registro que se integre a su título de propiedad. Señala que la actora omite en su demanda hacer referencia a la Matrícula Registral de su inmueble y ello por cuanto en la matrícula no consta la división del conjunto inmobiliario en unidades funcionales que produzcan la división jurídica del conjunto.

Manifiesta que es la propia ley, y no una sentencia la que establece la forma en que debe hacerse el reglamento, lo que considera no puede ser suplido por otro medio y que hasta la fecha de esta presentación la Matrícula Registral T-44069 no cuenta con inscripción de reglamento por lo que no saben cuál sería el porcentaje indiviso o parte proporcional que correspondería a su inmueble dentro de ese alegado conjunto, ya que no existe determinación cierta de la cantidad de unidades funcionales que deberían integrar un consorcio.

Por lo que consideran los accionados que carecen de legitimación sustancial activa para accionar ejecutivamente y su parte carece de legitimación sustancial pasiva para ser demandados por esa vía. De tal manera, el título base de este juicio carece de las condiciones extrínsecas o requisitos que lo habilite para ser ejecutado por esta vía.

Corrido traslado al actor de la excepción deducida en fecha 21/02/2024 contesta el actor solicitando su rechazo por las razones que esgrime y a las que me remito en honor a la brevedad.

Por decreto de fecha 11/06/2024 se ordena la apertura de la causa a pruebas, las que se encuentran agregadas. Del actor: A1 documental (producida); A2 informativa (producida). Demandados: D1 documental (producida) y D2 informativa (producida), conforme informe del actuarial de fecha 19/08/2024.

Por lo que practicada la planilla fiscal correspondiente y abonada en su totalidad por la parte actora, los autos son llamados a despacho para dictar sentencia, y

**CONSIDERANDO:**

Que Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club inicia cobro ejecutivo de expensas en contra de Saavedra Leandro Gabriel y Ceballos Paz Andrea, en carácter de propietarios de la unidad Manzana P Lote 2 del Consorcio Propietarios Loma Linda Country Club, por la suma de \$157.800 (pesos ciento cincuenta y siete mil ochocientos con 00/100) en concepto de capital por expensas, intereses, gastos y costas.

Intimado de pago se presenta el demandado y plantea excepción de inhabilidad de título. Por lo que encontrándose trabada la litis en estos términos corresponde ingresar a su tratamiento y resolución.

La defensa de inhabilidad de título (art 517 inc 4 ley 6176) procede siempre que a través de ella secuestre la idoneidad jurídica del título, sea porque no figura entre los mencionados por la ley, porque no reúne los requisitos a los que está condicionada su fuerza ejecutiva, o porque el ejecutado o el ejecutante carecen de legitimación procesal en razón de no ser las personas que aparecen en el título como acreedor o deudor, vedando la ley que, a través de ella, se discuta la existencia, legitimidad o falsedad de la causa.

La doctrina señala que "La legitimación procesal de las partes debe resultar, por un lado, de la coincidencia entre quien interpone la pretensión y quien figura en el título como acreedor, y, por otro lado, de la coincidencia entre la persona frente a quien se interpone la pretensión y quien figura también en el título, como deudor. En este aspecto sólo corresponde atenerse a las determinaciones del título, con prescindencia de quienes sean los verdaderos titulares de la relación jurídica documentada en él, pues ello, no puede ser objeto de debate y decisión en el juicio ejecutivo sino, eventualmente, en el proceso de conocimiento posterior ". (Palacio Lino, Derecho Procesal Civil-T.VII, pág.339).

Desde tal perspectiva, advierto que la excepción bajo análisis se plantea desde falta de legitimación activa y pasiva que esgrime la accionada. Los accionados cuestionan al consorcio ejecutante, por cuando considera que no está facultado para exigir el cobro de las expensas comunes al no existir como consorcio de propietarios.

De las constancias de autos y de las pruebas aportadas por la actora se desprende que quien inicia esta acción de cobro ejecutivo de expensas es "Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club, CUIT 30-71742133-3, adquiriendo conforme constancia de inscripción de Afip que su forma jurídica es consorcio de propietarios, con un contrato social de fecha 16/06/2021, con mes de inicio mes de mayo de 2022.

El actor además ofreció como prueba la causa "Briz Tomas Daniela Fernanda y otros s/ medida cautelar (residual)", Expte. 903/18, que tramita por ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la VIII Nominación, Centro Judicial Capital, que si bien acompaña como instrumental, se efectúa su lectura vía consulta de expediente virtual a través de la página del Poder Judicial de Tucumán y

conforme las resoluciones que en copia se adjunta con la demanda.

De la compulsión del mencionado expediente deriva que el 20/12/18 se dispuso hacer lugar a la intervención judicial del Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club Sociedad Civil, hasta tanto se designe una nueva administración en el marco de una asamblea judicial. Con posterioridad, mediante resolución del 05/04/21 se convocó a asamblea judicial, para tratar varias cuestiones, entre ellas adecuar la citada sociedad civil a la normativa del CCyCN vigente.

La Asamblea judicial tuvo lugar el día 16/06/2021, con la presencia de 155 propietarios. En ella, se resolvió designar Administrador a Oscar Giménez Lascano -quien aceptó el cargo en fecha 02/08/2021- y se creó el Consejo de Propietarios previsto en el 2.064 del CCCN.

Por oficio del 09/12/2021 se comunicó a la AFIP la existencia del Consorcio, a fin de que conceda al mismo un número de CUIT. En fecha 20/12/2021 la AFIP comunicó el alta del Consorcio ante dicho Organismo, habiéndose asignado el CUIT n.º 30717421333 corroborado con el informe de AFIP acompañado por el ejecutante (CPA2).

Por lo tanto, no puede desconocerse que se está ante una persona jurídica distinta a Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club Sociedad Civil, y que la nueva constitución lo es en el marco de las nuevas disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación. Es decir que, en el presente juicio el actor es un consorcio conforme las pautas establecidas en el art. 2044 del C.C.C.N., referidas al derecho real de propiedad horizontal, como un sujeto de derecho distinto al ente societario -a la sociedad civil, de su anterior composición.

El art. 2.075 del CCCN, establece que "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. 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".

De la documentación obrante en autos surge que en fecha 5/07/2022 se dictó sentencia en la causa caratulada "BRIZ TOMAS DANIELA FERNANDA Y OTROS s/ MEDIDA CAUTELAR (RESIDUAL)" - Expte. N° 903/18-I6, donde se dijo: "Surge las constancias obrantes en el expediente así como de lo sostenido por las partes que, mediante Asamblea judicial, se constituyó el Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club como nueva persona jurídica distinta del llamado Consorcio de Propietario de Loma Linda CountryClub Sociedad Civil, por lo que a fin de adquirir funcionalidad jurídica deviene acertada su correcta inscripción y reconocimiento como tal".

Por lo expuesto, considero que el Consorcio Propietarios Loma Linda Country Club CUIT 30-71742133-3, luego de la intervención judicial y convocatoria de asamblea y resolución sobre su existencia como consorcio de propietarios en los términos del art. 2075 -2do párrafo- del CCCN, es un sujeto de derecho distinto del Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club Sociedad Civil que fue constituido bajo la figura de una sociedad civil mediante Escritura Pública N° 247, de fecha 18/11/2010.

Por lo tanto esta situación fue resuelta en los autos: "Briz Tomas Daniela Fernanda y otros s/ medida cautelar (residual)" Expte.n° 903/18, mediante sentencia del 18/05/2018 que ordenó como medida cautelar la intervención judicial de la sociedad civil "Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club". Y además en dicho expediente se dispuso la inscripción del conjunto inmobiliario Loma Lynda Country club como tal en la AFIP. Por lo que se colige que esta condición del actor ha sido superada en sede judicial, y se encuentra adecuada, ajustándose a las normativas

del CcyCN, por lo que nada impide que hoy con su nueva constitución resulta legitimada para iniciar la acción de cobro de expensas.

Asimismo lo cuestionado por los accionados en cuanto a que el reglamento no se encuentra inscripto en la matricula registral, el art 2.075 del CCCN indica la necesidad de una adecuación funcional y no estructural, por lo que no resulta relevante que el reglamento de copropiedad no se encuentre inscripto en el Registro Inmobiliario, por lo que los accionados no pueden invocar falta de legitimación pasiva.

Este criterio encuentra sustento en el pronunciamiento de la Excma. Cámara del Fuero Sala III al decir en los autos: Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club c/ Diaz Briz Mariano s/ Cobro ejecutivo de expensas" - Expte: 5241/22 - al decir que "Analizadas las constancias de autos a la luz de la normativa aplicable y de la posición doctrinaria y jurisprudencial imperante, se verifica que el conjunto inmobiliario "Loma Linda Country Club", se ha adecuado -en los términos del art. 2.075 del CCCN- al régimen de propiedad horizontal especial, en tanto, por asamblea judicial de fecha 16/06/2021, fue creado el Consorcio de Propietarios y sus órganos respectivos, esto es, el Consejo de Propietarios y el Administrador (conf. art. 2044 del CCCN); quienes suscribieron el certificado de deuda que se ejecuta en autos (art. 2.048 in fine del CCCN). En dicho marco, y toda vez que el art. 2.075 del CCCN alude a una adecuación funcional y no estructural, no resulta relevante que el Reglamento de Copropiedad no se encuentre inscripto en el Registro Inmobiliario."

Asimismo la jurisprudencia dijo que: "Ahora bien, es de público conocimiento que los cuestionamientos vinculados a la constitución de la sociedad civil Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club y al pretendido alcance de las normas estatutarias previstas en esa escritura pública (referidas a los socios fundadores y demás socios que la integran; a los derechos y deberes de los mismos; al órgano encargado de la administración y a la designación del administrador; al ejercicio de las facultades relacionadas con la determinación y al cobro de los gastos comunes, etc.) así como las observaciones dirigidas al reglamento de convivencia (ausencia de las formalidades, contenido, alcance de las obligaciones allí establecidas, etc.), motivaron el inicio de una acción judicial iniciada por un grupo de propietarios -"autoconvocados"-, que tramita por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la VIII° Nominación, solicitada a la vista y en cuyo marco se dispuso la intervención judicial del Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club mediante sentencia de fecha 18/05/2018 (fs. 527/530). Luego por sentencia de fecha 20/12/2018 (15621563) se resuelve el desplazamiento de los administradores que venían actuando en tal carácter, se designa administrador provisorio hasta que se realice la asamblea judicial..." (CCDL- Sala 2 Nro.Nro. Sent: 241 Fecha Sentencia: 30/06/2023).

En autos el actor ejecuta un certificado de deuda de expensas de fecha 15/02/2023, correspondiente a los períodos de agosto de 2021 a enero de 2023, suscripto por el administrador del consorcio Oscar Gimenez Lascano y aprobado por el consejo de propietarios. Adjunta copia certificada del reglamento donde consta en su clausula primera que la boleta o formulario de liquidación de expensas firmada por el administrador tendrá el carácter de título ejecutivo.

Y surgiendo de los autos caratulados "Briz Tomas Daniela Fernanda y Otros s/ Medida cautelar (residual), que por resolución de fecha 14/11/2018 se convocó a asamblea judicial, surgiendo de los temas a tratar la designación de nuevo administrador, creación del consejo de propietarios como asimismo conferir fuerza ejecutiva a los certificados de deuda que emita la nueva administración y apruebe el consejo de propietarios (art 2048 in fine CCCN), encontrándose emitido el certificado de deuda por el administrador designado por asamblea judicial de fecha 16/06/2021, el título que se ejecuta es habil para llevar adelante la ejecución.

Por lo tanto, en autos se ejecuta un certificado de expensas de fecha 14/06/2022 suscripto por el administrador del consorcio, Oscar Gimenez Lascano, por lo que reúne los requisitos que establece el reglamento Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club en la cláusula primera último párrafo en cuanto dispone que "la boleta o formulario de liquidación de expensas firmada por el administrador, tendrá el carácter de título ejecutivo en caso de ocurrir por ante la justicia para su cobro".

Por lo tanto, se rechaza la excepción de falta de legitimación activa y pasiva deducida por los accionados y se ordena llevar adelante la ejecución incoada por Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club en contra de Saavedra Leandro Gabriel y Ceballos Paz Andrea, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago de la suma de \$157.800 (pesos ciento cincuenta y siete mil ochocientos) en concepto de capital por expensas, más intereses, gastos y costas.

En materia de intereses, se aplicará la tasa de interés activa promedio mensual del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento a treinta días, desde la fecha de la mora de cada período hasta su efectivo pago. (cf. Cámara Civil en Documentos y Locaciones - Sala 3. Consorcio de Prop. Calle 24 de Setiembre numeros ciento sesenta y nueve, ciento setenta y uno y ciento setenta y cinco vs. De Chazal Leonardo s/ Cobro Ejecutivo de Expensas. Expte. N°: 14199/18, Sent: 135, Fecha: 18/06/2021.)

Que debiendo regular honorarios en el presente juicio, tomando como base regulatoria la suma de \$157.800, calculado desde la fecha de mora de cada período adeudado hasta la fecha de la presente regulación. Asimismo se tendrá en cuenta el carácter de apoderados del actor de los letrados Maximo Zerda y Roberto Oscar Gilli, quienes actuaron de manera sucesiva ( art 12 LA) y el caracter de patrocinante del letrado Leandro Gabriel Saavedra de la demandada, quien además actuó por derecho propio, el resultado arribado por la primera etapa a que se refiere el art. 44 de la ley 5480; el valor, motivo y calidad jurídica de la labor desarrollada por los profesionales. Se considerará también lo previsto por los Art.15,16,19,20,38,44,62 y demás concordantes de la ley 5.480 y disposiciones legales de las leyes 6508 y 24.432.

Dado que los valores resultantes no cubren el mínimo legal del art. 38 in fine de la ley arancelaria, se regulan por el monto de una consulta escrita más el 55% por la doble actuación de los letrados. Y de acuerdo a la importancia del trabajo realizado por los letrados apoderados del actor se regulan de la suma resultante el 90% para el letrado Maximo Zerda y el 10% para el letrado Roberto Oscar Gilli.

Se aclara respecto del letrado Leandro Gabriel Saavedra, que en lo que respecta a su actuación por derecho propio y siendo condenado en costas no corresponde regulación de honorarios. (art 11 LA).

Las costas se imponen a la parte demandada vencida (art. 61 del NCPCCCT).

Por ello,

#### **RESUELVO:**

**I) NO HACER LUGAR** a la excepción de Inhabilidad de título deducida por los demandados **SAAVEDRA LEANDRO GABRIEL** y **CEBALLOS PAZ ANDREA**, conforme se considera.

**II) ORDENAR** se lleve adelante la presente ejecución seguida por **CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB** en contra de **SAAVEDRA LEANDRO GABRIEL** y **CEBALLOS PAZ ANDREA** por la suma de **\$157.800 (PESOS CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS)**, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado con más sus intereses, gastos y costas. Por lo que se aplicará la tasa de interés activa promedio mensual del

Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento a treinta días, desde la fecha de la mora de cada período hasta su efectivo pago.

**III) COSTAS** conforme se considera.

**IV).- 1) REGULAR HONORARIOS** al letrado **Maximo Zerda**, apoderado del actor, por su actuación en la primera etapa y hasta la sentencia definitiva en la suma de **\$558.000 (PESOS QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL)**. **2) REGULAR HONORARIOS** al letrado **Roberto Oscar Gilli**, apoderado del actor, por su actuación en la primera etapa y hasta la sentencia definitiva en la suma de **\$62.000 (PESOS SESENTA Y DOS MIL)**.

**V).-REGULAR HONORARIOS** al letrado **LEANDRO GABRIEL SAAVEDRA**, patrocinante de la parte demandada por su actuación en la primera etapa y hasta la sentencia definitiva en la suma de **\$400.000 (PESOS CUATROCIENTOS MIL)**.

**HAGASE SABER.** RDVB

**Dra. María Rita Romano**

**Juez Civil en Documentos Locaciones**

**de la V Nominación**

**Actuación firmada en fecha 26/09/2024**

Certificado digital:

CN=ROMANO Maria Rita, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 23134745274

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