

Expediente: 1506/23

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

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

Tipo Actuación: **FONDO (RECURSOS)**

Fecha Depósito: **19/02/2025 - 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*

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB c/ SAAVEDRA LEANDRO GABRIEL Y OTRA s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS. EXPTE. N° 1506/23 - SALA 1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala I

ACTUACIONES N°: 1506/23



H104118324153

AUTOS: 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, 18 de febrero de 2025

SENTENCIA N° 14

Y VISTO:

Los recursos de apelación concedidos en fecha 15/04/2024 al letrado Leandro Gabriel Saavedra como apoderado común de los demandados y por derecho propio en contra de las sentencias A) del 26/03/2024 (imposición de costas), con trámite diferido conforme artículos 73 y 773 C.P.C.C.T. y B) de fecha 15/10/2024 contra la sentencia de fondo de primera instancia del 26/09/2024, , y;

CONSIDERANDO:

I.- Sentencias recurridas:

Que mediante **sentencia de fecha 26/03/2024** se resolvió: "I.- *NO HACER LUGAR al incidente de nulidad deducido por la parte demandada en fecha 8/02/2024, conforme lo considerado. II.- COSTAS: Como se consideran. III.- HONORARIOS oportunamente. IV.- FIRME la presente resolución, reábranse los términos procesales suspendidos en el punto 3 del decreto de fecha 14/02/2024*".

Asimismo, **por sentencia de fondo de fecha 26/09/2024** se resolvió: "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)*".

Mediante escrito de fecha 14/10/2024 el demandado -apoderado común de ambos demandados y por derecho propio- expresa agravios en contra de las sentencias reseñadas.

II.- Expresión de agravios de la parte demandada

Se agravia aduciendo que para resolver, la sentencia se aparta de una norma expresa que establece recaudos de orden público en materia de derechos reales, como lo es el artículo 1884 C.C.C.N.

Sostiene que antes de la entrada en vigencia del C.C.C.N. la propiedad horizontal no existía regulada como un derecho real, por lo tanto, al estar en la actualidad taxativamente establecida como derecho real por el artículo 1887 C.C.C.N., las normas que la estructuran son de cumplimiento obligatorio para que pueda existir y funcionar conforme a las previsiones de ley.

Dice que se violó el derecho constitucional de propiedad porque se creó un consorcio cuya personería jurídica es distinta a la sociedad desarrolladora del conjunto inmobiliario.

Expone que los requisitos del artículo 2038 C.C.C.N. no pueden ser creados o suplidos por los jueces. Refiere que si la ley habla de escritura pública inscripta, eso no puede quedar suplido por sentencia alguna, sino que debería haber sido el mismo juez el que ordene la confección en escritura pública y su inscripción en el registro.

Transcribe los artículos 2038, 2075 y 2080 y manifiesta que ninguna distinción efectúan esas normas, respecto a que tales recaudos puedan ser suplidos por sentencias judiciales o la mera voluntad de un grupo de personas o distinciones sobre lo que debe entenderse por adecuación funcional o estructural.

Menciona que el consorcio bien podía cumplir con la adecuación a la que se refiere la norma. Si no lo hizo, entonces el conjunto inmobiliario no está adecuado al régimen de propiedad horizontal, ni existe división jurídica precisa del edificio en unidades funcionales y, por tanto, el nuevo consorcio carece de facultades para emitir un título ejecutivo y pretender ejecutarlo por esta vía.

Aduce que el reglamento traído a este proceso -con el cual se pretende tener por constituido el consorcio- no se encuentra inscripto en el registro de la matrícula de su inmueble, no forma parte de

su título, no determinar siquiera la cantidad de unidades funcionales existentes que deberían aportar, ni especifica la determinación de la parte proporcional indivisa de su unidad, ni de unidad alguna, ni la determinación proporcional en el pago de gastos.

El demandado también presenta agravios en relación a la sentencia del 26/03/2024, en la que se imponen costas a su parte. Argumenta que la irregularidad en la notificación y la falta de control del juzgado justifican que las costas se impongan en el orden causado, señalando que la sentencia no considera adecuadamente las irregularidades procesales y la defensa limitada que tuvo su parte.

Finalmente, solicita que se revoquen las sentencias apeladas y se declare la inhabilidad del título ejecutado, así como la modificación de la imposición de costas.

Con fecha 22/10/2024 contestó la parte actora, solicitando se declare desierto el recurso de apelación interpuesto, con costas.

III.- Resolución de la cuestión traída a estudio

III. I.- Recurso de apelación en contra de las costas interpuestas por la sentencia de rechazo del incidente de nulidad del 26/03/2024 (concedido con trámite diferido):

Previo a resolver el recurso de apelación sobre el fondo de la cuestión, analizaremos el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada en contra del punto II de la parte resolutive de la sentencia de fecha 26/03/2024 (imposición de costas), el cual se concedió con trámite diferido conforme providencia del 15/04/2024 (artículos 73 y 773 C.P.C.C.T. -Ley N° 9.531-).

Argumentan que la propia resolución reconoció la existencia de una notificación irregular. Sostiene que dicha irregularidad fue causada tanto por la parte actora, al dirigir la demanda a un domicilio deshabitado y en construcción -Manzana P, Lote 2 de Loma Linda Country-, como por la falta de control del juzgado al librar la cédula a una dirección errónea, a pesar de haber ordenado la intimación en el domicilio real denunciado (ver providencia del 19/10/2023).

Afirma que esta deficiencia en el procedimiento le redujo el tiempo disponible para ejercer su defensa en juicio, lo que constituyó una vulneración de su derecho de defensa (artículo 18 C.N.). Destaca que la sentencia admitió la notificación irregular pero consideró que cumplió su finalidad, sin ponderar el perjuicio real causado.

Sostiene que, ante la existencia de errores procesales atribuibles a la parte actora y al juzgado, la imposición de costas debió hacerse por el orden causado y no a su cargo. Cita jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de Tucumán que establece que no corresponde imponer costas cuando existió una "razón probable para litigar".

Finalmente, argumenta que el rechazo del incidente de nulidad no implicó la validez del acto procesal cuestionado, sino que se basó en una ficción legal que prioriza la continuidad del proceso. En consecuencia, solicita la revocación de la imposición de costas en su contra y su distribución por el orden causado.

Con respecto a la apelación de las costas impuestas a los demandados, diremos que en fecha 01/02/2024 se notificó en el domicilio de Manzana P, Lote 2 de Loma Linda Country. Dicho domicilio se corresponde con la unidad deudora de expensas del presente proceso.

Remarcamos el hecho de que los demandados contaban con plazo extraordinario hasta el 09/02/2024 para oponer excepciones, habiéndolo hecho en fecha 08/02/2024. Es decir que pudieron

ejercer su derecho de defensa, lo cual hicieron mediante la presentación mencionada.

Por lo expuesto, el perjuicio invocado de no poder ejercer su derecho de defensa no se encuentra configurado en autos. En razón de ello, la nulidad no era procedente, por lo que los demandados promotores del incidente de nulidad deben cargar con las costas, atento al principio objetivo de la derrota (artículo 61, C.P.C.C.T. -Ley N° 9.531-).

En consecuencia, no se hace lugar a la apelación con relación a las costas impuestas por sentencia de fecha 26/03/2024. Costas de este recurso a la recurrente vencida (artículos 61 y 62 C.P.C.C.T. - Ley N° 9.531-).

III. II.- Recurso de apelación en contra de la sentencia de fondo del 26/09/2024:

Ahora bien, corresponde expedirnos sobre la apelación referida al fondo de la cuestión.

Al analizar el memorial de agravios advertimos que el demandado centra su impugnación en contra del rechazo de la excepción de inhabilidad de título por falta de legitimación sustancial activa y pasiva, aludiendo a la imposibilidad de existencia del consorcio de propietarios como conjunto inmobiliario sometido al régimen de propiedad horizontal y por lo tanto, a la imposibilidad del cobro de expensas comunes.

La legitimación sustancial ha sido definida por la jurisprudencia como la cualidad emanada de la ley que faculta a requerir una sentencia favorable respecto del objeto litigioso (Suprema Corte Bs.As., fallo del 06/09/1994, 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, Editorial Astrea - Tomo II). Y 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 activa o pasiva debe ser manifiesta, evidente.

En autos, la cuestión debía resolverse en base a las pruebas aportadas por las partes y al derecho vigente y a ello está restringido el Tribunal so pena de violentar los límites fijados para el proceso ejecutivo pero como se advierte, bastan tales elementos para concluir que la sentencia bajo examen ha decidido el tema conforme a derecho y por tanto, que debe rechazarse el agravio.

En efecto, junto con el escrito de demanda (presentado el 05/05/2023) la parte actora adjuntó el Reglamento del Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club en copia certificada (2 fs.) obtenida del expediente "Briz Tomas Daniela Fernanda y otros s/ medida cautelar (residual) - expediente N° 903/18" que tramita ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la VIII nominación. Lo allí resuelto es esencial para dilucidar las cuestiones planteadas en torno a la legitimación sustancial de la actora para reclamar el cobro de las expensas por esta vía.

En tal contexto probatorio es claro que los agravios desarrollados por el demandado Saavedra - apoderado común- no logra revertir las consideraciones de la sentencia apelada respecto a que: "... 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° 903/18-16, donde se dijo: "Surge de 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 Country Club 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 C.C.C.N., es un sujeto de derecho distinto del

Consortio 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 "Consortio de Propietarios de Loma Linda Country Club". Y además en dicho expediente se dispuso la inscripción del conjunto inmobiliario Loma Linda Country club como tal en la A.F.I.P. 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 C.C. y C.N., por lo que nada impide que hoy con su nueva constitución resulta legitimada para iniciar la acción de cobro de expensas..."

Y tal conclusión se impone por cuanto las decisiones adoptadas por el juez interviniente en el caso "Briz Tomas Daniela Fernanda y otros s/ medida cautelar (residual), expediente N° 903/18" en relación a la conversión o adecuación de un conjunto inmobiliario preexistente a la modalidad de propiedad horizontal especial, constituyen una adecuación a las disposiciones del derecho de fondo del conjunto inmobiliario constituido como sociedad civil antes de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial.

Ello es así por cuanto en la audiencia judicial del 16/06/2021 (ver copia adjuntada con el escrito de demanda en 05/05/2023) se celebró una Asamblea Judicial (conforme artículo 2063 del C.C.C.N.) en la cual se designó Consejo de Propietarios y Administrador (conforme artículos 2064/2066 C.C.C.N.) y de este modo se produjo la adecuación de la anterior sociedad civil a la nueva modalidad prevista en la ley de fondo para los conjuntos inmobiliarios: propiedad horizontal especial mediante la creación del consorcio previsto en el artículo 2044 C.C.C.N.

Así, las actuaciones judiciales (que constituyen instrumentos públicos) vinieron a suplir la escritura pública que los recurrentes pretenden inexistente y este argumento del agravio no resulta atendible.

Recurrir a la Justicia para llevar a cabo esta adecuación (como ocurrió en el caso de Consortio de Propietarios Loma Linda Country Club) es un medio aceptado por la práctica y la doctrina.

Además, no resulta contrario a la ley en tanto que el propio artículo 1896 C.C.C.N. establece que el juez no puede constituir un derecho real ni imponer su constitución, "...*excepto disposición legal en contrario*" y ello es lo que ocurre en el caso pues el artículo 2075 de la misma norma dispone expresamente 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...*", constituyéndose en la excepción a la regla general.

En otro plano, debemos señalar que el artículo 2080 C.C.C.N. expresamente establece que el Reglamento de esta Propiedad Horizontal Especial es parte integrante de los títulos de propiedad que se otorguen sobre las unidades funcionales que componen el conjunto inmobiliario y se presume conocido por todos los propietarios sin admitir prueba en contrario.

A la vez, conforme los artículos 2046, inciso c, 2048, 2074 y 2081 C.C.C.N., es obligación de los propietarios de las unidades funcionales el pago de expensas y el certificado de deuda es título ejecutivo para su cobro.

La adquisición del lote identificado como Manzana P, Lote 2, se verificó el 01/09/2015 (según la plancha registral acompañada con la demanda -ver presentación del 05/05/2023-), es decir con anterioridad a la adecuación judicial descripta y por ende los demandados no pueden desconocer todo lo actuado judicialmente, en especial lo decidido por la Asamblea del 16/06/2021.

Máxime cuando la sentencia del Juez Civil y Comercial Común de la VIII Nominación de fecha 14/11/2018 manda a publicar en el Boletín Oficial la Convocatoria de Asamblea Judicial para la

adecuación al régimen de propiedad (punto II del RESUELVO) -copia de sentencia acompañada con escrito de demanda en 05/05/2023-.

A ello agregamos que tienen dicha doctrina y jurisprudencia que la falta de inscripción de las modificaciones al reglamento de copropiedad en el Registro de la Propiedad no es oponible por los copropietarios, sino exclusivamente por terceros (Kiper, Claudio M., "Propiedad Horizontal", Edit. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2008, pág. 438; CNCiv., Sala B, 10/05/67, "Consortio de Propietarios Sarmiento N° 2625/27 c/Toufeksian").

De lo expuesto se deriva que en casos como el presente, la falta de inscripción del reglamento de copropiedad no puede ser invocada por los recurrentes en su carácter de copropietarios.

El lote identificado como Manzana P, Lote 2 forma parte del consorcio en virtud de la expresa disposición legal del artículo 2074 C.C.C.N. y por ende, sus propietarios están obligados por el artículo 2081 C.C.C.N. a pagar las expensas y gastos comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario, sin que los demandados hayan logrado probar que dicha obligación no les es exigible, por lo que la decisión de llevar adelante la ejecución en su contra es correcta y ajustada a una interpretación de la ley que privilegia el bienestar general, -y el particular del consorcio en este caso-, puesto que implica darle un sentido razonable y equitativo a la normativa aplicable.

Finalmente debemos recordar que resulta de la naturaleza de los complejos urbanísticos la necesidad de que los propietarios de los lotes contribuyan al mantenimiento y conservación de las vías de acceso y espacios de circulación interna, seguridad, parqueización, iluminación, limpieza y demás servicios centrales porque si la mayoría de los propietarios de lotes dejaran de abonar sus cuotas, dejaría de existir el country cuya creación tuvieron en miras y quisieron todos los que adhirieron a ese proyecto común como objeto primordial de la compra del lote de propiedad individual, y el consorcio no constituye sino el sistema que el mismo propietario eligió para sus mejores condiciones de vida (Marina Mariani de Vidal y Adriana Abella N., "Clubes de campo y barrios privados. Expensas comunes", La Ley, 2006-F, 1211, CNCiv., sala F, citando a Mariani de Vidal en autos "Casabal, Adolfo Antonino c. Country Club Los Cerrillos del Pilar S.A.", sentencia del 11/03/2009, La Ley Online: AR/JUR/5097/2009).

Del mismo modo resolvió esta Sala I en los autos caratulados "CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB c/ MESÓN CARLOS GERMÁN Y OTRA s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS", expediente N° 4190/22, sentencia N° 263 del 09/09/2024 y "CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB c/ VALDEZ ROBLES MARCOS JAVIER s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS", expediente N° 5242/22, sentencia N° 185 del 28/05/2024.

Por todo lo expuesto, se rechazará la apelación interpuesta confirmando la resolución apelada e imponiéndole las costas generadas en esta instancia a los recurrentes vencidos (artículos 61 y 62 del C.P.C.C.T. -Ley N° 9.531-).

Por ello,

RESOLVEMOS

I) RECHAZAR el recurso de apelación interpuesto por el demandado Leandro Gabriel Saavedra como apoderado común de los demandados y por derecho propio, en contra del punto II -costas- de la sentencia de fecha 26/03/2024 (concedido con efecto diferido), el que se confirma, con costas a los demandados apelantes vencidos conforme fue considerado.

II) RECHAZAR el recurso de apelación interpuesto por el demandado Leandro Gabriel Saavedra como apoderado común de los demandados y por derecho propio, contra la sentencia de fecha 26/09/2024 -fondo-, la que se confirma, con costas conforme fue considerado.

III) RESERVAR honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER

GISELA FAJRE CARLOS E. COURTADE

Actuación firmada en fecha 18/02/2025

Certificado digital:

CN=OUSSET LIZONDO Julia Beatriz, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27202852950

Certificado digital:

CN=FAJRE Myriam Gisela Fatima, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27110641236

Certificado digital:

CN=COURTADE Carlos Enrique, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20123256833

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