

Expediente: **827/17**

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LOMALINDA COUNTRY CLUB SOCIEDAD CIVIL C/ HERRERA RODRIGUEZ ANGEL GABRIEL S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

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

Tipo Actuación: **RECURSOS**

Fecha Depósito: **25/04/2025 - 00:00**

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

20128704141 - *HERRERA RODRIGUEZ, ANGEL GABRIEL-DEMANDADO*

90000000000 - *PASO VIOLA, XIMENA-ADMINISTRADORA CONSORCIO*

20172697322 - *SALAS CRESPO, JOSE MANUEL-POR DERECHO PROPIO*

20128704141 - *RENGEL, FEDERICO TULIO-POR DERECHO PROPIO*

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

20172697322 - *CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LOMA LINDA COUNTRY CLUB SOCIEDAD CIVIL, -ACTOR*

AUTOS: "CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LOMALINDA COUNTRY CLUB SOCIEDAD CIVIL C/ HERRERA RODRIGUEZ ANGEL GABRIEL S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS" - EXPTE: 827/17 - SALA III -

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala III

ACTUACIONES N°: 827/17



H104138440984

AUTOS: "CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE LOMALINDA COUNTRY CLUB SOCIEDAD CIVIL C/ HERRERA RODRIGUEZ ANGEL GABRIEL S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS" - EXPTE: 827/17 - SALA III -

San Miguel de Tucumán, 24 de abril de 2025

Sentencia Nro. 68

Y VISTO :

Para resolver el recurso de apelación concedido en autos a Consorcio de Propietarios de LomaLinda Country Club en contra de la resolución del 19 de febrero de 2025 que no hace lugar a su pedido de levantamiento de embargo, y;

CONSIDERANDO :

La parte apelante se agravia fundamentalmente por cuanto surge de las constancias de los autos: "Briz Tomás Daniela Fernanda y otros S/ Medida Cautelar (Residual)" Expte. N° 903/18 que su parte es una persona jurídica distinta al Consorcio de Propietarios de Loma Linda Country Club Sociedad Civil.

Agrega que se constituyó un consorcio conforme las pautas establecidas en el art. 2444 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), referidas al derecho real de propiedad horizontal, como un sujeto de derecho distinto al ente societario que opera como actor en los presentes autos.

Refiere que yerra la sentenciante al afirmar que se trata de un mismo ente que se modificó en lo necesario para adaptarse a las previsiones del CCCN en sus arts. 2075 y concordantes.

Expone que nada impide que también se le haya entregado poder al letrado Salas Crespo, para intervenir por la sociedad creada, con los límites y alcance del mandato, como sujeto distinto e independiente de la sociedad civil.

Por todo ello, entiende que el embargo preventivo ordenado en autos, no puede llevarse a cabo sobre el Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club, ya que se trata de una persona jurídica distinta e independiente de la sociedad civil actora.

Por ello, solicita se haga lugar al recurso de apelación, y se revoque la sentencia del 19 de febrero de 2025.

Corrido el traslado de ley, contesta agravios el letrado José Salas Crespo, por derecho propio, quien solicita el rechazo del recurso interpuesto por los motivos que allí invoca, a los que nos remitimos por razones de brevedad.

Radicados los autos en este Tribunal, el 01 de abril de 2025 pasan los autos a despacho para resolver.

Ingresando al análisis del presente recurso, anticipamos que será receptado, por los argumentos que a continuación se desarrollan.

De las constancias obrantes en autos, se observa que el 18 de abril de 2022 se dicta sentencia mediante la cual se rechazan los planteo de incompetencia y de inconstitucionalidad interpuestos por el demandado pero se recepta la excepción de inhabilidad de título por falta de legitimación activa deducida por el ejecutado Angel Gabriel Herrera Rodriguez, por lo que al existir vencimientos recíprocos se imponen las costas por el orden causado.

Posteriormente, mediante resolución del 27 de mayo de 2024 se regulan honorarios, entre otros, al letrado José Salas Crespo como apoderado de la parte actora en la suma de Pesos Quinientos Cuarenta y Dos Mi Quinientos (\$542.500), quién a su vez solicita medida cautelar de embargo en contra de la parte actora sobre las sumas de dinero existente en el Banco Roela.

Por providencia del 03 de julio de 2024 se hace lugar a la medida respecto del Consorcio de Propietarios de Lomalinda Country Club S.C., CUIT: 30-71742133-3.

Por su parte, mediante presentación del 19 de septiembre de 2024, el Consorcio de Propietarios de Lomalinda Country Club, CUIT 30-71742133-3, se opone a la medida de embargo sobre las sumas de dinero pertenecientes a la misma, pues afirma que se trata de una persona jurídica distinta a la ejecutante, Consorcio de Propietarios Lomalinda Country Club S.C, Cuit: 30-71445326-9.

En el caso se advierte, que la providencia que ordena la medida cautelar de embargo sea sobre toda suma de dinero existente que posea el Consorcio de Propietarios de Lomalinda Country Club

S.C (Sociedad Civil) en el Banco Roela; sin embargo, en la sentencia del 19 de febrero de 2025 que resuelve el pedido de levantamiento de embargo, la jueza de origen argumenta que el consorcio de propietarios es la adecuación de la sociedad civil.

Al respecto, cabe precisar, que quien se presenta ejecutando expensas contra el demandado es la sociedad civil, conforme contrato de constitución de la sociedad "Consortio de Propietarios de Lomalinda Country Club S.C." adjunto en autos, plasmado en escritura n° 247 del 18 de noviembre de 2010 y de la cual surge que los Sres. Gonzalo Javier Romero, Roberto Bernardo Salim, Pedro Alberto Varela Otonello y Juan Carlos Perea, "concurren por sí y en ejercicio de sus propios derechos" a la constitución de la sociedad y que ésta como "Consortio de Propietarios de Loma Linda Country Club Sociedad Civil" adoptó en el artículo cuarto como su objeto social el de: a) Administrar el country denominado Loma Linda Country Club; b) Fomentar el espíritu de unión entre los copropietarios y sus respectivas familias; c) Fomentar la práctica de deportes, las actividades sociales, culturales y artísticas y d) Propender al mantenimiento y preservación del ecosistema originario del paraje.

Ahora bien, es conocido que los diferentes cuestionamientos vinculados a la constitución de la sociedad civil Consortio 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.), dieron origen al inicio de una acción judicial: "Briz Tomás Daniela Fernanda y otros S/ Medida Cautelar (Residual)" Expte. N° 903/18, que tramita por ante el Juzgado en lo Civil y Comercial Común de la VIII° Nominación, en cuyo marco se dispuso la intervención judicial del Consortio de Propietarios de Loma Linda Country Club mediante sentencia del 18/05/2018.

De las constancia de dicho expediente que fueran consultadas de manera oficiosa por el Sistema SAE, se advierte que por resolución del 20/12/2018 se resuelve el desplazamiento de los administradores que venían actuando en tal carácter, y se designa un administrador provisorio hasta que se realice la asamblea judicial.

Finalmente, el 16 de junio de 2021 se llevó a cabo la asamblea judicial con la participación de los propietarios del complejo inmobiliario en cuestión, y se decidió con el concurso de las voluntades requeridas y luego de haber cumplido con las formalidades legales y contractuales exigibles a ese fin, la designación de un administrador y creación del consejo de propietarios conforme lo previsto por el art. 2064 del CCCN.

Es importante señalar, asimismo, que el Código Civil y Com. ha dotado a la figura del consorcio de personalidad jurídica propia (art. 2044), y los incluye incluso entre las personas jurídicas privadas (art. 148, inc. h), confiriéndole actitud para adquirir derechos y contraer obligaciones para el cumplimiento de su objeto (art. 141) (cfr. LORENZETTI, Ricardo Luis. "Código Civil y Comercial Comentado." Año 2019, Derechos Reales, p.341/342), lo que justifica con mayor intensidad lo señalado por el consorcio al oponerse a que la medida cautelar tenga incidencia sobre su patrimonio, ya que fue dictada en contra de la sociedad civil que lleva su nombre.

Por su parte, el grupo de propietarios autoconvocados a partir de la intervención judicial resolvieron la existencia del consorcio de propietarios de acuerdo a lo previsto por el segundo párrafo del art. 2075 del CCCN, conformando un derecho real de propiedad horizontal, que es un sujeto de derecho distinto al ente societario, sociedad civil, que reviste la calidad de actora en el presente juicio.

Sentado ello, vale concluir que quien se presentó como parte actora en el presente proceso fue la Sociedad Civil denominada Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club SC.

Por lo tanto, regulados los honorarios al letrado José Salas Crespo mediante sentencia del 27 de mayo de 2024, la medida cautelar de embargo sobre las sumas de dinero existente en el Banco Roela, debe recaer sobre la persona jurídica actora en autos, atento a que como se dijo anteriormente las costas del presente proceso se impusieron por el orden causado y es a dicha parte contra la cual se encuentra legitimado para efectuarle el reclamo de sus honorarios.

Es decir, sobre quien debió recaer la medida cautelar otorgada a través de providencia del 03 de julio de 2024 es la sociedad civil "Consorcio de Propietarios Lomalinda Country Club SC – CUIT: 30-71445326-9; y no así sobre el Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club - CUIT: 30-71742133-3. En el mismo sentido se expidió la Sala II en los autos "Consorcio de Propietarios de Lomalinda Country Club S.C. vs. Gonzalez Llonch Javier Esteban s/ Cobro Ejecutivo de Expensas" Expte N° 5710/17 - Nro. Sent: 241 - Fecha Sentencia 30/06/2023".

Por todo lo expuesto, no cabe más que hacer lugar al recurso de apelación interpuesto por Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club; en consecuencia, revocar la sentencia del 19 de febrero de 2025 dictando en sustitutiva: **I) HACER LUGAR** al pedido de levantamiento de embargo deducido por Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club - CUIT 30-71742133-3. **II) COSTAS** se imponen al letrado José Salas Crespo, por derecho propio, por resultar vencido. **III) RESERVAR** honorarios para su oportunidad".

En lo que respecta a las costas de esta instancia, se imponen al ejecutante vencido, letrado José Salas Crespo (art. 62 CPCCT- Ley 9531).

RESOLVEMOS :

I) HACER LUGAR al recurso de apelación interpuesto por CONSORCIO DE PROPIETARIOS LOMA LINDA COUNTRY CLUB; en consecuencia, REVOCAR la sentencia del 19 de febrero de 2025, dictando en sustitutiva: **I) HACER LUGAR** al pedido de levantamiento de embargo deducido por Consorcio de Propietarios Loma Linda Country Club - CUIT 30-71742133-3. **II) COSTAS** se imponen al letrado José Salas Crespo, por derecho propio, por resultar vencido. **III) RESERVAR** honorarios para su oportunidad".

II) COSTAS de la Alzada como se considera.

III) RESERVAR honorarios para su oportunidad.

HAGASE SABER

LUIS JOSE COSSIO RODOLFO M. MOVSOVICH

Actuación firmada en fecha 24/04/2025

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

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

Certificado digital:
CN=MOVSOVICH Rodolfo Marcelo, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20117081231

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