

Expediente: 565/23

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIO BARRIO PRIVADO AIRES DE PEDEMONTE C/ TROVATO ANGEL MARIANO Y OTRO S/ COBRO EJECUTIVO**

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

Tipo Actuación: **FONDO (RECURSOS)**

Fecha Depósito: 06/04/2024 - 00:00

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

90000000000 - SOLORZANO, HERMINIA-DEMANDADO

20235196329 - TROVATO, ANGEL MARIANO-DEMANDADO

20337031936 - NAVARRO MURUAGA, ENRIQUE MATÍAS-POR DERECHO PROPIO

20337031936 - CONSORCIO DE PROPIETARIO BARRIO PRIVADO AIRES DE PEDEMONTE, -ACTOR

20235196329 - ARAOZ PABLO, -POR DERECHO PROPIO

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIO BARRIO PRIVADO AIRES DE PEDEMONTE c/ TROVATO ANGEL MARIANO Y OTRO s/ COBRO EJECUTIVO. EXPTE. N° 565/23 - SALA 1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala I

ACTUACIONES N°: 565/23



H10411775658

AUTOS: CONSORCIO DE PROPIETARIO BARRIO PRIVADO AIRES DE PEDEMONTE c/ TROVATO ANGEL MARIANO Y OTRO s/ COBRO EJECUTIVO. Expte.: 565/23

San Miguel de Tucumán, 05 de abril de 2024.

SENTENCIA N° 111

Y VISTO:

El recurso de apelación concedido en autos al demandado **TROVATO, ANGEL MARIANO** contra la Sentencia de fecha 27 de septiembre de 2023 que resolvió: "**...I) RECHAZAR LA EXCEPCIÓN DE INHABILIDAD DE TÍTULO** articulada por el accionado, Ángel Mariano Trovato, conforme lo considerado. **II) En consecuencia, ORDENAR SE LLEVE ADELANTE LA EJECUCIÓN DE EXPENSAS** promovida por el Consorcio de Propietarios Barrio Privado Aires de Pedemonte (CUIT 30-71777456-2) en contra de Ángel Mariano Trovato (DNI 26.782.550) y Ester Hermina Solórzano (DNI 10.925.463), por la suma de \$69.112,77.- (pesos sesenta y nueve mil ciento doce c/ 77/100). El capital devengará el interés de la tasa activa que cobra el Banco Nación Argentina, para las operaciones ordinarias de descuento a treinta días, desde la fecha de la mora y hasta su efectivo y total pago, más los intereses punitivos previstos en la cláusula octava del Reglamento; conforme lo considerado.**III) COSTAS** se imponen a los demandados vencidos (art. 61 del CPCCT), conforme lo considerado. **IV) REGULAR HONORARIOS** al letrado Enrique Matías Navarro Muruaga (MP 8395), apoderado del actor, en la suma de \$232.500.- (pesos doscientos treinta y dos mil quinientos), conforme lo considerado.**V) REGULAR HONORARIOS** al letrado Pablo Aráoz (MP 4460), patrocinante del demandado, en la suma de \$150.000.- (pesos ciento cincuenta mil), conforme lo

considerado..." y ;

CONSIDERANDO

Que con fecha 17 / 10 / 23 el apelante expresa agravios contra la sentencia reseñada señalando que la sola necesidad de recurrir a la comparación del certificado de deuda con otros instrumentos justifica la excepción de inhabilidad de título pues además de que el certificado debe bastarse a sí mismo, no surge del boleto de compraventa que el inmueble que posee se identifique como unidad 64 para el pago de expensas. Resalta que en el boleto de compraventa se identifica únicamente como lote 9 del Sector 3. Afirma que la semejanza que pudiera existir entre la superficie aproximada mencionada en el Boleto respecto del Lote 9 del Sector 3 y la asignada por el Reglamento de Copropiedad a la Unidad 64 no resulta suficiente para afirmar con la certeza necesaria que se trata del mismo inmueble. Destaca que la actora no aportó el plano definitivo del Consorcio para cotejarlo con el croquis adjuntado al Boleto de Compraventa, por lo que su negligencia no podía ser suplida por el a-quo con una presunción insuficientemente fundada. Por ello entiende que resulta procedente la excepción de falta de legitimación pasiva y así debe resolverse.

Lo agravia también el fallo pues del Reglamento de Copropiedad no surge que la periodicidad en el pago de las expensas sea mensual. Entiende que por ello resulta imposible determinar la existencia de mora automática por lo cual era indispensable se constituya en mora a los propietarios para que pueda recurrirse a la vía judicial de cobro.

Concluye reiterando la reserva del Caso Federal y solicitando se dicte sentencia acogiendo el recurso de apelación con costas a la actora.

Con fecha 03/11/23 contestó la parte actora, solicitando el rechazo de los agravios vertidos y la confirmación de la sentencia recurrida con expresa imposición de costas por las razones de hecho y derecho que allí expuso y que serán consideradas al tratar cada uno de los agravios vertidos por el apelante.

Ahora bien, al analizar el escrito que intenta sostener el recurso advertimos que en realidad no contiene una crítica concreta, puntual y razonada de los fundamentos que avalan la sentencia en recurso pues el recurrente se limitó a reiterar sucinta y parcialmente los argumentos expuestos al oponer las defensas en fecha 23/06/23, usando prácticamente los mismos términos allí empleados.

En realidad no se advierten en el escrito de agravios referencias concretas respecto a los hipotéticos errores en la apreciación de los hechos o en la aplicación del derecho que pudiera contener el fallo y que conduzcan al Tribunal a su consideración.

Hemos dicho en casos parecidos que para sustentar el recurso de apelación resulta insuficiente la reiteración de argumentos que precisamente fueron el objeto de juzgamiento en el fallo apelado.

En tal contexto, ha dicho nuestra C. S. de Justicia que fundar el recurso significa que el escrito de agravios debe contener una crítica concreta y razonada de los puntos de la sentencia que afecten al derecho del recurrente, es decir que el apelante debe seleccionar del discurso del magistrado la idea dirimente y que forma la base lógica de la decisión y demostrar cuál es la falencia de la misma, sea en sus referencias fácticas sea en su interpretación jurídica, así como que conlleven al desacierto ulterior concretado en el veredicto; lo que el recurrente no ha logrado pues en lo que atañe al primer argumento, - que no surge de autos que el lote que posea sea el correspondiente a la unidad cuyas expensas se ejecutan -, debemos resaltar que el Certificado de deuda adjuntado en fecha 03/03/23 indica claramente que se reclaman las expensas impagas correspondientes al "SECTOR 3 / LOTE 9

/ UNIDAD 64", siendo éste el lote adquirido por Trovato conforme surge del Artículo Segundo del Boleto de compra venta por él mismo acompañado en fecha 23 / 06 / 23.

Y en lo que atañe al pago de expensas a partir del mes de Julio de 2016, ello surge expresamente del Artículo Septimo del Boleto de Cpvta., a lo que sumamos que de la Cláusula Octava del Reglamento (folio notarial 01578760) adjuntado por la actora el 03 / 03 / 23, surge que los períodos son mensuales y ello está establecido expresamente en otras cláusulas por ejemplo en el Ap. 30.6 que hace referencia a multas y gastos que se incluirán en las "...*expensas mensuales ordinarias*...".

Debemos agregar que conforme el Reglamento de Copropiedad la mora es automática y la sola falta de pago de 2 períodos habilita el reclamo por vía judicial.

Todo ello demuestra la carencia de argumentos verdaderamente atendibles como sustento del recurso intentado y sella la suerte negativa del mismo sin que sean necesarias más consideraciones.

Por todo ello, se rechazará la apelación interpuesta confirmando la Resolución apelada e imponiéndole las costas generadas en esta Instancia al recurrente vencido (Arts. 61 / 62 CPCC).

Por ello,

RESOLVEMOS

I) RECHAZAR el recurso de apelación interpuesto por **TROVATO, ANGEL MARIANO** contra la Sentencia de fecha 27 de septiembre de 2023, la que se confirma.-

II) COSTAS: las de esta instancia se imponen al demandado apelante, atento al resultado del recurso.-

III) RESERVAR honorarios para su oportunidad.-

IV) TÉNGASE PRESENTE la reserva del caso federal.

HÁGASE SABER

CARLOS E. COURTADE GISELA FAJRE

Actuación firmada en fecha 05/04/2024

Certificado digital:
CN=MOLINUEVO Maria Alejandra, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27172684748

Certificado digital:
CN=COURTADE Carlos Enrique, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20123256833

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

