

Expediente: **8420/14**

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS ALAMOS BARRIO CERRADO SOCIEDAD CIVIL C/ STANIEFF SUSANA MONICA S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **10/04/2024 - 00:00**

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

90000000000 - **CONSORCIO ALAMOS BARRIO CERRADO SOCIEDAD CIVIL, -ACTOR**

23273649964 - **MEDINA NUÑEZ, NOELIA GRISEL-POR DERECHO PROPIO**

90000000000 - **STANIEFF, SUSANA MONICA-DEMANDADO**

20273649922 - **SCHEUERMANN, GUSTAVO MAURICIO-ADMINISTRADOR/RA DEL CONSORCIO**

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VI

ACTUACIONES N°: 8420/14



H104067762283

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS ALAMOS BARRIO CERRADO SOCIEDAD CIVIL c/ STANIEFF SUSANA MONICA s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS - EXPTE N° 8420/14

SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 09 DE ABRIL DE 2024

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: **“CONSORCIO DE PROPIETARIOS ALAMOS BARRIO CERRADO SOCIEDAD CIVIL C/ STANIEFF SUSANA MONICA S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS” Expte. N° 8420/14**, de los que

RESULTA:

Que a fs. 02/03 se presenta la letrada **NOELIA GRISEL MEDINA NUÑEZ** en el carácter de apoderada para juicios de la parte actora y luego de constituir domicilio procesal en casillero de notificaciones n° 2323 inicia juicio de cobro ejecutivo de expensas en contra de **STANIEFF SUSANA MÓNICA** con domicilio en Thames n° 314 de esta ciudad, por la suma de **\$5.808,90** con más intereses, gastos y costas. Refiere que los intereses fueron convenidos en el reglamento de propiedad y resulta equivalente a una vez y media la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento de documentos, por todo el tiempo que dure la mora.

Expresa que el día 23 de diciembre de 2011 mediante escritura pública n° 819 se ha constituido el fideicomiso inmobiliario denominado "Fideicomiso Perón y Diagonal Norte" que tiene por objeto la construcción de un barrio privado de carácter cerrado en la ciudad de Yerba Buena ubicado en la intersección de Avenida Perón y Diagonal Norte de dicha ciudad.

Cuenta que en dicho contrato, la señora Susana Mónica Stanieff reviste el carácter de fiduciante propietaria y fideicomisaria clase A.

Expone que en su carácter de fiduciante propietaria y fideicomisaria clase "A" y conforme a lo establecido en la clausula séptima punto "G" y "L" inc. "i" y por el Anexo III corresponde a la demandada el lote identificado como n° 47.

Relata que una vez cumplidas las acciones que fueron objeto del contrato de fideicomiso, desarrollada la infraestructura del barrio y dadas las autorizaciones de las respectivas autoridades de aplicación, se aprobó mediante plano de unificación y división de lotes n° 67988/13, expte 21449-L-2013 de la Dirección General de Catastro de la Provincia de Tucumán. Expone que ello implicó el lote 47 pasare a ser identificado bajo el n° 19, el cual se mantuvo bajo la titularidad y derechos de la demandada.

Agrega que en autos se reclama las deudas correspondientes a la unidad o lote n°19 correspondiente a los meses de marzo, abril, mayo, junio, julio y agosto de 2014 conforme surge del certificado de deuda por expensas comunes expedido por el administrador en funciones, que se acompaña y sirve de título ejecutivo suficiente.

Añade que a pesar de los insistentes reclamos y pedidos de la Administración, la parte demandada demostró un total desinterés por solucionar el conflicto planteado en forma extrajudicial. Indica que se envió carta documento el 16 de septiembre de 2014. Destaca que la falta de pago obliga a su mandante a iniciar la presente acción. Peticiona embargo preventivo.

Por resolución de fecha 22/12/14 (fs. 65) se hace lugar al embargo preventivo solicitado.

A fs. 74 se apersona el letrado **ESTEBAN EDUARDO JEREZ** en el carácter de apoderado para juicios del Consorcio de Propietarios Alamos Barrio Cerrado Sociedad Civil y luego de constituir domicilio procesal en casillero de notificaciones n° 3474 manifiesta que mediante escritura n° 132 se otorgó poder general para juicios a su favor y se revocó el poder otorgado oportunamente a la letrada Noelia Grisel Medina Nuñez.

Practicada la correspondiente intimación de pago, a fs. 94/99 se presenta la demandada patrocinada por la letrada **ESTELA JACQUELINE DEL VALLE LOPEZ** y tras constituir domicilio procesal en casillero de notificaciones n° 726 **plantea nulidad de la intimación de pago que es rechazada in limine por providencia de fecha 08/04/15. Asimismo, opone excepciones de INHABILIDAD DE TITULO e INCOMPETENCIA.**

En cuanto a la primera, luego de citar jurisprudencia señala que los supuestos certificados de deuda no pueden ser tenidos como título hábil para la presente ejecución por no reunir los requisitos mínimos e indispensables para su procedencia como tal. Cuenta que la actora no ha acompañado constancia alguna de los referidos gastos comunes, limitándose a adjuntar unos supuestos "certificados de deuda" más nada de ello se condice con la realidad de la situación fáctica del barrio que en el proceso de conocimiento respectivo se dilucidará.

Explica que los supuestos gastos en lo que pretende fundar los certificados de deuda han sido desconocidos y rechazados como surge de las cartas documentos que se acompañan puesto que no se realizaron tales gastos y no puede hacerse en consecuencia lugar a una acción de cobro ejecutivo por gastos comunes que no fueron realizados con un simple certificado de deuda emitido maliciosamente por un administrador que no constituye título ejecutivo en los términos del CPCC.

Refiere que mediante carta documento del 31/10/14 se rechazó la intimación de pago pretendida por el administrador Tello al adolecer la misma de graves anomalías, al carecer de respaldo documental contable, desconociéndose los supuestos gastos "tornándose dichos gastos inexigibles a nuestra parte al ser desconocidos y rechazados".

Con respecto a la excepción de **incompetencia** manifiesta que la acción debió ser intentada por ante el fuero Civil y Comercial Común puesto que se trataría de un cumplimiento de contrato y no de una obligación emanada de la ley 13.512 puesto que conforme surge de la propia documentación acompañada por la actora, el Barrio Privado Cerrado Los Álamos no se encuentra sometido al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal N° 13512 ni inscripto como tal en el Registro Inmobiliario el reglamento acompañada como documentación. Cita jurisprudencia que estima aplicable. Niega adeudar suma alguna al Consorcio de Propietarios Álamos Barrio Cerrado Sociedad Civil. Ofrece pruebas.

A fs. 122 se presenta el letrado **DOMINGO ERNESTO COTELLA** en el carácter de apoderado para juicios de la demandada y tras constituir domicilio procesal en casillero de notificaciones n° 2353 plantea **caducidad de instancia**.

En fecha 13/05/22 se presenta Gustavo Mauricio Sheuermann en el carácter de administrador del consorcio actor, patrocinado por el letrado **FRANCISCO JOSE DE ROSA** y luego de constituir domicilio digital 20-27364992-2 deduce caducidad de instancia del incidente de perención articulado por la demandada en fecha 14/09/18.

Por sentencia de fecha 01/02/23 se resuelve hacer lugar a la caducidad de instancia del incidente de perención de fecha 14/09/18.

En fecha 18/09/23 la parte actora contesta las excepciones opuestas peticionando su rechazo en los términos allí vertidos a los que cabe remitirse breviter causae.

Abierta la causa a prueba por providencia de fecha 20/09/23 se ofrecen las que da cuenta el informe actuarial de fecha 30/11/23.

Por proveído de fecha 30/11/23 se llaman los autos a despacho para resolver previa reposición de planilla fiscal a practicarse por Secretaría.

Repuesta la planilla fiscal, la causa queda en condiciones de ser resuelta.

CONSIDERANDO:

Que se inicia la presente acción ejecutiva por cobro de expensas en base al certificado de deuda expedido por el administrador del consorcio agregado a fs. 57, habiendo opuesto la ejecutada a su progreso las excepciones de **inhabilidad de título e incompetencia**.

Debiendo resolver la cuestión traída a estudio, comenzaré por razones lógicas con el examen de la defensa de **incompetencia**.

En el caso, la demandada arguye que la acción debió ser intentada por ante el fuero Civil y Comercial Común puesto que se trataría de un cumplimiento de contrato y no de una obligación emanada de la ley 13.512.

Sin embargo, tal argumento luce inaudible. En efecto, sobre el particular, considero necesario recordar que la competencia, en razón de la materia, se juzga de acuerdo a lo dispuesto por la Ley Orgánica de Tribunales, por los Códigos procesales y por leyes especiales (antes art. 3 Procesal, hoy art. 98 del CPCC).

Para su determinación en concreto, resulta necesario que se examine la exposición de los hechos contenida en el escrito introductorio de la instancia -en la especie, en la demanda -; meritación que debe ceñirse estricta y exclusivamente a tales hechos, como así también a las pretensiones incoadas y vía procesal elegida por la parte actora.

En la especie, el accionante ha deducido demanda por “cobro ejecutivo de expensas”, vale decir pretende el pago de una suma de dinero, con abstracción del negocio causal que habría originado el alegado crédito. Ello así resulta de aplicación el principio consagrado por el art. 71 inc. 3) de la L.O.P.J. que atribuye la competencia material a los jueces en lo Civil en Documentos y Locaciones “En todos los cobros monetarios, sean civiles o comerciales, cualquiera sea su monto, con garantía real o sin ella, documentados o no, tales como apremios, ejecutivos”.

En ese mismo sentido también se ha dicho que promoviéndose acción de cobro ejecutivo, para la determinación de la competencia material, ha de estarse a la acción y vía procesal elegida, sin perjuicio de la habilidad del título que se acompaña en la demanda, habida cuenta que ese análisis corresponde al Juez de la causa (C.S.J.Tuc., Sent. N° 882 del 29/12/94).

Las consideraciones precedentes permiten concluir que el sub lite queda aprehendido en la normativa genérica del art. 71 inc. 3) de la LOPJ, correspondiendo el **rechazo de la excepción de incompetencia opuesta**.

Pasando al análisis de la excepción de **inhabilidad de título** opuesta corresponde precisar que la misma se encuentra limitada a las formas extrínsecas del instrumento y que procede únicamente cuando se cuestiona la idoneidad jurídica de dicho título, sea porque no está contemplado entre los enumerados por la ley, porque carece de los requisitos a que ésta supedita su fuerza ejecutiva, o porque el actor o el demandado no gozan de legitimación activa o pasiva respectivamente.

En el sublite, la excepcionante cuestiona la habilidad del título alegando que los supuestos certificados de deuda, confeccionados por el administrador, a quien le fueron negados y rechazados los gastos por no ajustarse a la realidad, no pueden ser tenidos como título hábil para la presente ejecución por no reunir los requisitos mínimos e indispensables para su procedencia como tal. Agrega que la actora no acompañó constancia alguna de los referidos gastos comunes limitándose a adjuntar certificados de deuda.

Tal reproche resulta inatendible.

En efecto, de las constancias de autos resulta que la parte actora ha acompañado escritura pública n° 819 de fecha 23 de diciembre de 2011 mediante la cual se ha constituido el fideicomiso inmobiliario denominado "Fideicomiso Perón y Diagonal Norte" que tiene por objeto la construcción de un barrio privado de carácter cerrado en la ciudad de Yerba Buena ubicado en la intersección de Avenida Perón y Diagonal Norte de dicha ciudad; un Reglamento de Copropiedad, Administración y Convivencia de Álamos Barrio Cerrado instrumentado en escritura pública n° 71 de fecha 10/03/14; plano de mensura unificación y división; certificado de deuda de expensas del lote n° 19 expedido por el Administrador Roque José Agustín Tello y carta documento.

Del reglamento surge la constitución del fideicomiso denominado “Fideicomiso Perón y Diagonal Norte” en el que, por un lado, el señor Clemente Guerineau en su carácter de socio gerente y representante legal de “Macrotech Construcciones SRL” actúa como fiduciante inversor y fideicomisario clase A y, por otro, el señor Carlos Eduardo López en nombre y representación de las codemandadas Susana Mónica Staneff, Claudia Fátima Staneff y Nancy Roxana Staneff quienes revisten el carácter de fiduciantes propietarias y fideicomisarias clase “A”. El señor César Augusto Guyot (en nombre de BCG Consulting SRL) interviene como fiduciario administrador.

Del título primero resulta que los comparecientes deciden constituir una sociedad civil integrada en un principio por los fideicomisarios Clase A que se regirá por el presente estatuto. Luego, en el título segundo, acordaron el Reglamento de Convivencia, Administración y Construcción de Álamos Barrio Cerrado.

Del artículo XIV del reglamento se dispuso “*Cada propietario deberá abonar las expensas comunes establecidas precedentemente y/o gastos indicados, en el domicilio del Administrador o donde éste indique, dentro de los diez días siguientes al vencimiento de cada período y no haciéndolo en dicho plazo incurrirá en mora de pleno derecho y sin necesidad de interpelación alguna, en cuyo caso a partir de la misma, el propietario moroso, deberá abonar la deuda y/o intereses punitivos equivalentes a una vez y media la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento de documentos, por todo el tiempo que dure la mora... Será considerado título ejecutivo hábil al efecto, la constancia de la deuda firmada por el administrador y constancia de la cantidad líquida exigible...*”.

En el caso, corresponde señalar que la demandada Susana Mónica Staneff al participar de la constitución de la Sociedad Civil en su carácter de fiduciante propietaria y fideicomisaria clase A, se encuentra impedida de cuestionar, entre otras cosas, lo normado por el propio reglamento en el artículo citado precedentemente, so pena de atentar contra sus actos propios.

Sentado lo expuesto cabe precisar que habiéndose constituido la parte actora con anterioridad al nuevo CCCN como una sociedad civil no resulta aplicable en la especie el art. 2048 del CCCN que rige para los conjuntos inmobiliarios constituidos como derecho real de propiedad horizontal sino lo dispuesto en el reglamento de copropiedad, administración y convivencia, punto II, escritura pública N° 71 de fecha 10 de marzo de 2.014.

Del mismo surge que se considera título ejecutivo para el cobro de las expensas, la constancia de la deuda firmada por el administrador del consorcio con indicación de la cantidad líquida exigible.

Por su parte, la jurisprudencia tiene dicho “el título ejecutivo para el cobro de expensas comunes será el que reúna los requisitos exigidos por el reglamento de copropiedad. Una resolución contraria implicaría trasgredir dos leyes: El Código Procesal y el Reglamento de Copropiedad” (conf. CCC Mar del Plata, sala 2, sentencia del 13/05/97).

De lo expresado se concluye que el título ejecutado al haber sido confeccionado conforme a las disposiciones enunciadas por el mencionado instrumento **resulta hábil**. El mismo contiene una deuda líquida y exigible, detalla los períodos adeudados, el monto correspondiente a cada período, el total del monto reclamado, identifica a los deudores, la unidad de la que es titular el consorcio actor y ha sido expedido por el administrador.

Siendo ello así, cumpliendo el certificado de deuda con los requisitos establecidos y no resultando necesario acompañar constancia alguna de los gastos comunes, corresponde rechazar la excepción de inhabilidad de título articulada.

Por lo expresado y reuniendo el título presentado los extremos exigidos por la ley sustancial, corresponde ordenar se lleve adelante la presente ejecución por el capital reclamado más sus intereses pactados en el reglamento de Copropiedad, Administración y Convivencia (artículo XIV) desde la fecha de la mora de cada período y hasta su efectivo pago.

Las costas se imponen a la parte demandada vencida en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 61 Procesal).

Por ello, y compartiendo lo dictaminado por la Sra. Agente Fiscal,

RESUELVO:

I.- NO HACER LUGAR a las excepciones de INCOMPETENCIA e INHABILIDAD DE TÍTULO puestas por la demandada, conforme a lo considerado. En consecuencia, **ORDENAR** se lleve adelante la presente ejecución seguida por **CONSORCIO DE PROPIETARIOS ALAMOS BARRIO CERRADO SOCIEDAD CIVIL** en contra de **SUSANA MÓNICA STANEFF**, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado de **PESOS CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHO CON NOVENTA CENTAVOS(\$5.808,90)**, suma ésta que devengará desde la fecha de la mora de cada período y hasta su efectivo pago los intereses convenidos en el Reglamento de Copropiedad, Administración y Convivencia.

II.- COSTAS a la parte demandada vencida, según se considera.

III.- RESERVAR pronunciamiento de honorarios.-

HAGASE SABER

FDO. MARIA FLORENCIA GUTIERREZ

-JUEZ-

Actuación firmada en fecha 09/04/2024

Certificado digital:

CN=GUTIERREZ Maria Florencia, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27232397050

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