

Expediente: 1998/21

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO ALBORADA II C/ COSTILLA MIRTA DEL VALLE Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **05/09/2024 - 00:00**

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

20117084311 - *CONSORCIO DE PROPIETARIOS "EDIFICIO ALBORADA II", MENDOZA 1051/105-ACTOR*

90000000000 - *COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO AGUILARES LIMITADA, -DEMANDADO*

20117084311 - *TRAYAN, CARLOS ALBERTO-ADMINISTRADOR/RA DEL CONSORCIO*

20228779696 - *COSTILLA, MIRTA DEL VALLE-TERCERO*

20228779696 - *COSTILLA, OSCAR ADOLFO-TERCERO*

20228779696 - *COSTILLA, JUAN CARLOS-TERCERO*

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones VI

ACTUACIONES N°: 1998/21



H104068057737

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO ALBORADA II c/ COSTILLA MIRTA DEL VALLE Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS - EXPTE N° 1998/21

SAN MIGUEL DE TUCUMÁN, 04 DE SEPTIEMBRE DE 2.024

AUTOS Y VISTOS:

Para resolver estos autos caratulados: **“CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO ALBORADA II C/ COSTILLA MIRTA DEL VALLE Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS” Expte. N° 1998/21**, de los que

RESULTA:

En fecha 12/05/21 se presenta **CARLOS ALBERTO TRAYAN** en el carácter de administrador del Consorcio actor conforme consta en Acta de fecha 16 de octubre de 2020 con el patrocinio del letrado **CARLOS HÉCTOR ORTEGA** y tras constituir domicilio digital en CUIT 20-11708431-1, inicia juicio de cobro ejecutivo en contra de **COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO AGUILARES LTDA**, con domicilio en calle Mendoza n.° 1053, Dpto. C del piso 3, de la ciudad de San Miguel de Tucumán por la suma de **\$92.224** con más intereses compensatorios y punitivos, gastos y costas en concepto de expensas comunes y gastos extraordinarios.

Refiere que la suma que se reclama resulta del certificado de deuda que se adjunta. Cuenta que la parte accionada es propietaria de la unidad identificada con el n.° 18. Explica que no obstante las obligaciones a las cuales se encuentra obligado en tanto miembro integrante del Consorcio, la accionada no abonó las expensas del período febrero del año 2019 a marzo de 2021.

Señala que por carta documento del 26/02/21 se le efectuó reclamo de pago de las expensas debidas.

Añade que el detalle de lo adeudado por la ejecutada se encuentra consignado en el certificado de deuda que se acompaña por la suma reclamada, formulando la reserva de ampliar la presente demanda por aquellas expensas vencidas desde la emisión del certificado de deuda que no fueran abonadas como así también por las expensas a vencer en el futuro y que no fueran abonadas en la debida oportunidad.

Practicada la correspondiente intimación de pago, en fecha 04/11/21 se presenta el letrado **PEDRO SEBASTIÁN PUJOL** y tras constituir domicilio en casillero digital N°20-22877969-6 invoca representación de urgencia de Mirta del Valle Costilla (heredera declarada del Sr. Mario Edgardo Costilla Barber), Oscar Adolfo Costilla y Juan Carlos Costilla. Solicita suspensión de términos por fallecimiento del verdadero dóninus y por la actual inexistencia del titular registral demandado. Subsidiariamente, interpone excepciones.

Refiere que en fecha 01/11/21, el señor David Costilla, encontró tirada por debajo de la puerta del departamento que habita ubicado en calle Mendoza 1051, 3°C de esta ciudad, una intimación de pago que habría sido realizada previamente en fecha 26/10/21, la cual emplaza como parte ejecutada a la Cooperativa que construyó el edificio, que no existe hace unos 30 años y no a sus mandantes, para oponer excepciones.

Niega la existencia de la deuda y señala que es de público y notorio para el portero del edificio y las sucesivas administraciones que dicho departamento perteneció en vida al Sr. Mario Edgardo Costilla Barber, quién vivió durante más de 20 años en el mismo hasta su fallecimiento en el año 2014 y que por ello se encuentra en poder de sus mandantes como herederos investidos hasta el día de la fecha.

Explica que el consorcio ejecutante envió una carta documento a su mandante Carlos Costilla en fecha 26 de febrero del corriente año, intimándolo al pago de la suma de \$53.660.

Expone que está probado que quien invoca la representación del consorcio y pretende ejecutar las expensas sabía que el departamento de calle Mendoza 1051, 3°C, era de propiedad del Sr. Mario Edgardo Costilla Barber y ahora sus herederos. Agrega que el consorcio a pesar de saber que la Cooperativa no tiene domicilio en la unidad funcional y que vendió el inmueble al señor Costilla, inició la presente ejecución en su contra especulando con que nadie se presente.

Alega que el carácter de actual dueño de su mandante surge del boleto de compraventa celebrado entre la Cooperativa y el señor Mario Edgardo Costilla Barber, de la resolución que declara heredera también a una de sus mandantes. Advierte que este carácter está reconocido mediante la carta documento enviada a su mandante el Sr. Juan Carlos Costilla por el Consorcio. Dice que dicho boleto está en caja fuerte de la Secretaría Civil del Juzgado Federal n.º 2 de esta Provincia en los autos caratulados "Costilla Barber Mario Edgardo c/ estado Nacional y Otro s/ Expte. 001942/2002 y asimismo, Costilla Barber Mario Edgardo c/ Estado Nacional y Banco Hipotecario SA s/ Inconstitucionalidad, Expte. 001401/2002.

Deja ofrecida como prueba las constancias de autos "Costilla Barber Mario Edgardo s/ Sucesión. Expte. 7117/14" que tramitan ante el Juzgado Civil en Sucesiones de la VIII Nominación del Centro Judicial Capital. Indica que la Sra. jueza en varias oportunidades ofició a quien invoca ser administrador del Consorcio, carácter que no reconocen por no constarle la legalidad de su designación.

A continuación, interpone excepción de **falta de personalidad en el ejecutante o en el ejecutado o falta de personería en sus representantes**. Relata que en fecha 04/11/21 se procedió a demandar la nulidad de las Asambleas de Consorcio celebradas los días 16 de octubre y 21 de diciembre del año

2020 del Consorcio de Propietarios Edificio Alborada II, de los cuales se tomó conocimiento en fecha 07/10/21 en el juicio caratulado "Costilla Barber Mario Edgardo s/ Sucesión", Expte. N°7117/14 que tramita ante el Juzgado Civil en Sucesiones de la VIII Nominación, ya que en varias oportunidades se oficio a quien invoca ser administrador del Consorcio, contestando el Sr. Trayan que está investido del carácter de administrador adjuntando copia simple de las dos actas mencionadas, sin haber notificado a esta parte sobre la celebración de dichas asambleas para poder participar e intervenir en la misma.

Narra que esta excepción es procedente desde que se desconoce el nombramiento del Administrador Carlos Trayan sin haber convocado a sus mandantes a ejercer sus derechos, por lo cual es evidente la procedencia de la excepción de falta de personería en el representante de la pretensa ejecutante.

Explica que asimismo es procedente la excepción de falta de personalidad en el ejecutado ya que Cooperativa de Vivienda y Consumo Aguilares Ltda. no existe desde hace más de 30 años.

Menciona que está probado que quien invoca la representación del consorcio y pretende ejecutar las expensas sabía que el departamento de calle Mendoza 1051, 3 C de esta ciudad era de propiedad del Sr. Mario Edgardo Costilla Barber y ahora sus herederos, es decir, que el consorcio a pesar de saber que la Cooperativa no tiene domicilio en la unidad funcional y que vendió el inmueble al señor Costilla, inició la ejecución en su contra especulando con que nadie se presente.

En cuanto a la excepción de **inhabilidad de título** refiere que el título con el que se demanda no es hábil para habilitar la acción ejecutiva tentada contra su mandante.

Sostiene que de la propia intimación surge que se corre traslado de documental que aparentemente incluiría copias del reglamento de copropiedad del edificio pero en forma incompleta, desde la hoja 00062544 a 00062550 (primera parte del supuesto reglamento) y posteriormente de la 00062270 a 00062274 (segunda parte del supuesto reglamento), faltando todo el interrengo de hojas que la pretensa ejecutante omite presentar para el debido examen de la ejecución que intenta.

Expresa que salta a la vista la maniobra de presentar escrituras realizadas en distinta tipografía que demuestra que se trata de dos documentos distintos, incluso entre la primera hoja (62544) y la segunda (62545) no hay correlación de lectura en el texto, habiendo incluso distinta tipografía. Asevera que lo mismo ocurre con el pase de la segunda hoja (62545) y la tercera (62546), haciendo evidente que no se trata de un mismo reglamento sino de un collage de distintos instrumentos utilizados de mala fe por la ejecutante. Agrega que la misma anomalía se produce al terminar la lectura de la tercera hija y la cuarta hoja, repitiéndose en el pase de las hojas terminadas en 47 a 48, 48 a 49, 49 a 50.

Manifiesta que no es un dato menor lo acontecido ya que de las propias constancias de los reglamentos de copropiedad surgen las facultades y los requisitos para llevar adelante ejecuciones en contra de los consorcistas o comuneros, las cuales deben ser revestidas de las formalidades que hacen también al derecho de defensa de los mismos frente a conductas indebidas del consorcio o de quien o quienes ejerzan eventualmente su administración.

Formula que para analizar la habilidad del título es menester contar con el reglamento íntegro y auténtico ya que del mismo surgen los recaudos a los que deberán encausarse las ejecuciones de expensas.

Añade que debe hacerse lugar a la excepción de inhabilidad de título por incumplimiento con la formalidad imperativa en la especie respecto a la documentación no presentada conforme al cargo

actuarial de fecha 31/05/21 a fin de verificar las evidentes anomalías que surge de las copias escaneadas y yuxtapuestas de distintos instrumentos. Cita jurisprudencia. Solicita que se libre oficio al Colegio de Escribanos de Tucumán a fin de que remita copia del reglamento acompañada, diga si es un instrumento regular e íntegro y a que se debe la falta de correlación de su contenido, hojas y tipografía.

Señala que de ser considerado válido el instrumento irregular acompañado e impugnado – supuesto reglamento de copropiedad- al que esta parte niega toda autenticidad en el anverso de la hoja 00062271 dice “el consorcio o el administrador en su representación, podrán a su opción, exigir su cumplimiento iniciando la acción ejecutiva correspondiente, previa notificación por carta documento y/o telegrama colacionado, la que queda habilitada ”, es decir, al no haberlo hecho, el mismo reglamento – que la contraria presenta pero al que esta parte desconoce- dice que el título es inhábil, lo cual también sella la suerte de su pretensión.

Concluye, que sin reconocer la deuda plantea **prescripción** de la deuda de más de dos años a la interposición de la demanda.

Corrido el pertinente traslado, en fecha 23/11/21 la parte actora lo contesta peticionando el rechazo de las excepciones planteadas en los términos allí vertidos a lo que cabe remitirse en homenaje a la brevedad.

En fecha 24/11/21 se presenta Mirta del Valle Costilla y ratifica la intervención del letrado Pedro S. Pujol. Designa al letrado Pujol como apoderado ad litem. Solicita beneficio para litigar sin gastos. Asimismo, en otro sí digo se presenta Oscar Adolfo Costilla y Juan Carlos Costilla e igualmente ratifican la intervención del letrado Pedro S. Pujol y designan como apoderada común a Mirta del Valle Costilla.

Por proveído de fecha 30/11/21 se declara la cuestión de puro derecho y se ordena que pasen los autos a despacho para resolver previa reposición de planilla fiscal a practicarse por Secretaría.

En fecha 20/12/21 la parte demandada interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio.

Por providencia del 27/12/21 se dispone rechazar la revocatoria deducida y conceder la apelación interpuesta en subsidio.

Por sentencia del 03/06/22 la Excma. Cámara del fuero resuelve no hacer lugar al recurso de apelación promovido por Mirta del Valle Costilla, Oscar Adolfo Costilla y Juan Carlos Costilla.

En fecha 16/08/22 la parte actora solicita sentencia.

En fecha 07/09/22 la parte accionante repone la planilla fiscal a su cargo, actuando la parte demandada con beneficio para litigar sin gastos.

Mediante proveído del 12/09/22 se dispone que pasen los autos a despacho para resolver.

En fecha 11/11/22 se presenta el letrado Carlos H. Ortega en el carácter de apoderado de Carlos Alberto Trayan, administrador del Consorcio. Contra dicha providencia en 25/11/22 la parte demandada interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio siendo rechazado el mismo por resolución del 27/06/23. Luego, la Excma. Cámara del fuero Sala II por sentencia del 24/08/23 hace lugar a la apelación interpuesta revocando la providencia del 14/11/22 puntos I y II y dictando en sustitutiva “No surgiendo del poder acompañado la representación invocada, a la intervención solicitada: No ha lugar”.

Por decreto del 12/08/24 se dispone que vuelvan los autos a despacho para resolver conforme fueron oportunamente llamados.

CONSIDERANDO:

Se inicia la presente acción ejecutiva por cobro de expensas en base al certificado de deuda expedido por el administrador del consorcio, habiendo opuesto los señores **Mirta del Valle Costilla (heredera declarada del señor Mario Edgardo Costilla Barber), Oscar Adolfo Costilla y Juan Carlos Costilla** a su progreso las excepciones de **falta de personalidad en el ejecutante o en ejecutado o falta de personería en sus representantes; inhabilidad de título y prescripción**. Por su parte, el demandado **Cooperativa de Vivienda y Consumo Aguilares LTDA** no se apersonó a estar a derecho ni opuso excepción legítima en su contra.

Debiendo resolver la cuestión traída a estudio y comenzando con el análisis de la excepción de **falta de personalidad o personería** cabe recordar que la misma supone cuestionar la capacidad de alguna de las partes para estar en juicio o los defectos de representación de quien comparece por un derecho que no le es propio. Es decir, se produce en dos casos: 1) cuando el actor o demandado no tiene capacidad civil para actuar en el proceso (por ej. en el caso de un menor) y 2) cuando una persona representante o apoderado no tiene el poder o representación para actuar por otro, o éste es insuficiente.

En el caso, los señores Costilla alegan que en fecha 04/11/21 procedieron a demandar la nulidad de las Asambleas de Consorcio celebradas los días 16 de octubre y 21 de diciembre de 2020 del Consorcio de Propietarios Edificio Alborada II. Sostienen que mediante dichas actas fue designado Carlos Trayan como administrador del Consorcio sin haber sido notificados sobre la celebración de dichas asambleas para poder participar e intervenir en la misma. Desconocen el nombramiento del señor Trayan, motivo por el cual resulta procedente la excepción de falta de personería en el representante. Asimismo, arguyen que es procedente la defensa de falta de personalidad en el ejecutado ya que Cooperativa de Vivienda y Consumo Aguilares Ltda no existe desde hace más de 30 años. Explican que el carácter de actual dueño surge del boleto de compraventa celebrado entre la Cooperativa y el señor Mario Edgardo Costilla Barber.

Sin embargo, tales argumentos lucen inatendibles. Por una parte, cabe precisar que el **art. 2058** del CCCN dispone “Facultades de la asamblea. La asamblea es la reunión de los propietarios facultada para resolver(...)”.

El artículo citado es claro, los que participan de la misma deben ser propietarios. La participación en las asambleas sólo está reservada a los propietarios, o sea, a los titulares dominiales o a sus representados.

Es que la comunidad llamada “consorcio”, que conforma una persona distinta de sus integrantes, requiere el concurso de la opinión de una pluralidad de voluntades individuales (los propietarios) para formar su decisión (conf. CCC explicado, Ricardo Luis Lorenzetti, Arts. 1882 a 2276, pág. 305).

En el caso, los señores Costilla manifiestan que el carácter de dueño surge del boleto de compraventa celebrado entre la Cooperativa y el señor Mario Edgardo Costilla Barber (fallecido).

Pero, como es sabido, el boleto de compraventa no es título suficiente para transmitir la propiedad inmueble (conf. Art. 1017 inc. a) CCCN). Por lo tanto, los poseedores por boleto no pueden participar de las asambleas. Por ello, el argumento referido a la falta de notificación para participar en las mismas no luce atendible.

Sin perjuicio de ello, corresponde señalar que los señores Costilla manifiestan haber iniciado un proceso de nulidad de las Asambleas de Consorcio celebradas los días 16 de octubre y 21 de diciembre de 2020 del Consorcio de Propietarios Edificio Alborada II.

De la compulsada de los autos “Costilla Juan Carlos vs. Consorcio de Propietarios Edificio La Arbolada II s/ nulidad”, Expte. 4589/21 que tramita ante el Juzgado Civil y Comercial Común de la III Nominación resulta que los mismos se encuentran paralizados desde el 27/10/23.

Sobre este tema la jurisprudencia tiene dicho “Este Tribunal viene sosteniendo que los consorcistas pueden reclamar el amparo jurisdiccional contra las decisiones de la asamblea de propietarios que consideren arbitrarias o injustas, pero que las cuestiones sobre nulidad de la asamblea, su citación, realización y las decisiones que en ella se tomen no pueden ser tratadas en el juicio ejecutivo promovido por el cobro de expensas y gastos comunes, debiendo ser planteadas por la vía y forma correspondiente (Cámara Civil en Doc. y Loc, Sala 2, in re “Consorcio de Propietarios Edificio Las Heras 78/80 vs. Peñalba Corina María s/ Cobro Ejecutivo de Expensas, Expte. 10423/17, sent. 174 del 11/08/21).

Por lo tanto, las cuestiones que pretenden introducir los excepcionantes relativas a la asamblea resultan ajenas a la naturaleza de este proceso, para las cuales carezco de competencia.

En cuanto a la excepción de **falta de personalidad en el ejecutado**, los señores Mirta del Valle Costilla, Oscar Adolfo Costilla y Juan Carlos Costilla expresan que Cooperativa de Vivienda y Consumo Aguilares Ltda no existe desde hace más de 30 años. Señalan que no tiene domicilio en la unidad funcional y que vendió el inmueble al señor Costilla, iniciando la ejecución en su contra especulando con que nadie se presente.

Los reproches expuestos entonces lucen inaudibles. En efecto, el artículo 2050 del CCCN establece “Obligados al pago de las expensas. Además del propietario, y sin implicar liberación de éste, están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los que sean poseedores por cualquier título”.

La reforma del CCCN trajo aparejado que el único obligado al pago es siempre el propietario. Independientemente que las expensas devengadas pesen sobre quienes usufructúen o usen la cosa, el legitimado pasivo por antonomasia del cobro de tales deudas es la persona a cuyo nombre figura la unidad funcional en el Registro de la Propiedad Inmueble.

De autos, resulta que el titular es Cooperativa de Vivienda y Consumo Aguilares Ltda. conforme surge del informe del registro Inmobiliario acompañado con la demanda como prueba documental.

Por lo tanto, luce acertado que la parte actora haya interpuesto la presente acción en contra de la Cooperativa, por ser ésta la titular dominial del departamento de calle Mendoza 1051, 3°C de esta ciudad,

Luce pertinente recordar que la naturaleza de las expensas son las denominadas obligaciones propter rem y queda en cabeza del titular del derecho de propiedad horizontal por cuanto éste voluntariamente adhirió al sistema al suscribir el reglamento de propiedad horizontal. El propietario ha asumido frente al consorcio la calidad de deudor, situación que no se da respecto de terceros, como poseedores por boleto de compraventa, aún en el supuesto que en la relación jurídica con el titular registral se hubiera pactado que aquél tomaba a su cargo la obligación de pagar los gastos comunes, puesto que, en todo caso, se trataría de un convenio entre particulares no oponible al consorcio, que resultaba ajeno a ese negocio jurídico.

A la luz de las consideraciones precedentemente vertidas, corresponde rechazar las excepciones de falta de personería o personalidad articuladas.

Pasando al examen de la **excepción de inhabilidad de título** cabe memorar 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, los señores Costilla exponen que de la propia intimación surge que no se han acompañado las copias certificadas de las partes pertinentes del reglamento y mucho menos el mismo en forma íntegra. Señalan que para analizar la habilidad del título es menester contar con el reglamento íntegro y auténtico ya que del mismo surgen los recaudos a los que deberán encausarse las ejecuciones de expensas.

Sin embargo, el referido reproche luce inatendible.

El certificado de deuda expedido por el representante del consorcio requiere del reglamento para que sea completo, el que debe ser agregado (en su testimonio original o en copia certificada) al iniciar la demanda o al menos debe ser agregadas sus partes esenciales.

La necesidad de agregar el reglamento se justifica por fundarse la ejecución en un título emanado unilateralmente del acreedor que proviene de aquel convenio del que surge el carácter de legitimado pasivo del ejecutado. Su falta de presentación implica la inhabilidad del título. El reglamento será la fuente de la creación del título ejecutivo y no el título mismo, pues sus constancias se regirán por lo que aquél prevea (Mario A. Zelaya. El Cobro de Expensas comunes, pág. 212)

De las constancias del expediente resulta que la parte actora acompañó como copias del reglamento de propiedad horizontal las fojas 62544 a 62550 y desde 62270 a 62274. De esta última resulta (margen izquierdo) que es copia fiel de su original en doce fojas, conforme firma y sello de escribana.

A su turno, el reglamento de propiedad en su foja 62271 expresa “A este fin se convienen que tendrán fuerza para el cobro, la copia debidamente certificada por el administrador de las partes de este reglamento, de las actas de reuniones del consorcio en que se acuerden expensas comunes con constancia de la cantidad líquida exigible y el plazo para abonarlas”.

Dentro del señalado marco puedo advertir que la parte actora, cumplió con lo establecido en el reglamento adjuntando las copias de las partes del reglamento, acta de consorcio y el certificado de deuda. El hecho de no haber acompañado la totalidad del reglamento no es un obstáculo para la habilidad del título ya que además el art. 2048 del CCCN última parte dispone “() *El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el Consejo de Propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones*”.

Conviene precisar además que lo argumentado por los excepcionantes excede el estrecho marco cognoscitivo del proceso ejecutivo. Es que tratándose del cobro de expensas, su pago, es vital para la subsistencia del sistema. Los extremos de procedencia de la excepción de inhabilidad de título son más limitados pues tales reclamos deben apartarse de rigorismos formales respecto de las condiciones de ejecutabilidad del instrumento. Y es que cada propietario tiene la obligación de atender a los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional y debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble.

El instrumento base de la presente acción cumple con los recaudos previstos en el art. 2048 in fine del CCCN antes citado. En tal sentido, el mismo se titula “Consortio de Propietarios Edificio Alborada II – Certificado de deuda” y detalla los períodos adeudados, el monto correspondiente a cada período, el total del monto reclamado, identifica al deudor, la unidad de la que es titular y el Consortio, además de encontrarse firmado por el Administrador Carlos A. Trayán conforme acta n°31 de designación de fecha 16/10/20.

En este sentido, la jurisprudencia tiene dicho al respecto “No corresponde ser extremadamente riguroso en el examen del título cuando éste se refiere a obligaciones por expensas comunes, teniendo en cuenta la particular naturaleza de ese crédito y la necesidad de no perturbar el normal desenvolvimiento del consorcio. En efecto, la prestación requerida representa una obligación esencial para el funcionamiento del régimen de propiedad horizontal, que sirve para atender gastos de conservación, mantenimiento y administración de las partes comunes, quedando los restantes propietarios expuestos a tener que sufragar deudas de los morosos, viendo así agravada su situación” (Corte Suprema de Justicia de Tucumán, Consortio Leone II vs. Lestard Sandra Alicia s/ Cobro Ejecutivo de Expensas”, sent. 766 del 11/09/22).

Por lo considerado, corresponde rechazar la excepción de inhabilidad de título articulada.

Por último, pasaré al tratamiento de la **excepción de prescripción** opuesta.

La prescripción es una institución por la cual se adquiere o se pierde un derecho real o personal por el transcurso de tiempo (conf. Ex art. 3947 CC). Esta defensa procede cuando han transcurrido los plazos que el Código Civil y Comercial fija para el ejercicio judicial de la pretensión de cobro de expensas.

En el sublite, los excepcionantes plantean sin reconocer la deuda, la prescripción de la misma, de más de dos años a la interposición de la demanda.

Por su parte, el actor sostiene que mediante carta documento de fecha 26/02/21 se intimó a Carlos Costilla y/ o propietarios el pago de las expensas impagas y, por lo tanto, se suspendió el plazo de prescripción por seis meses conforme lo dispone el Art. 2541 del CCCN.

Corresponde señalar que la demanda fue interpuesta en fecha 12/05/21 y en el sublite se reclaman las expensas desde febrero de 2019 a abril de 2021.

Dentro del contexto señalado, luce pertinente recordar que el art. 2562 inc. c del CCCN establece “Plazo de prescripción de dos años. Prescriben a los dos años: () c) el reclamo de todo lo se devenga por años o plazos periódicos más cortos, excepto que se trate del reintegro de un capital en cuotas ()”.

Asimismo, el art. 2541 del mismo cuerpo legal refiere “Suspensión por interpelación fehaciente. El curso de la prescripción se suspende, por una sola vez, por la interpelación fehaciente hecha por el titular del derecho contra el deudor o el poseedor. Esta suspensión solo tiene efecto durante seis meses o el plazo menor que corresponda a la prescripción de la acción”.

De las constancias de autos resulta que la parte actora remitió carta documento en fecha 26/02/21 a Carlos Costilla y/o propietarios del departamento de calle Mendoza 1053, 3° C, intimando el pago de la suma de \$53.660 en concepto de expensas impagas. Sin embargo, dicha misiva no fue recibida por ausencia conforme aviso de recibo.

Siendo ello así, y no revistiendo dicho acto carácter suspensivo del plazo de prescripción por cuanto no se trata de un medio que pone certeza en tiempo y lugar donde se formaliza la

interpelación, corresponde hacer lugar a la excepción de prescripción respecto de los períodos de febrero, marzo y abril de 2019.

En relación al demandado Cooperativa de Vivienda y Consumo Aguilares Ltda. luce pertinente señalar que el mismo no se apersonó a derecho ni contestó demanda en su contra. A su turno, la supuesta inexistencia de la cooperativa no ha sido acreditada de manera alguna en el proceso.

Por lo expuesto, no habiendo opuesto en tiempo y forma excepción legítima el demandado Cooperativa, rechazadas las excepciones opuestas por los señores Costilla salvo la de prescripción conforme a lo considerado y reuniendo el instrumento ejecutado los requisitos previstos en la ley sustancial, corresponde ordenar que se lleve adelante parcialmente la presente ejecución por el capital condenado de **\$85.441** con más sus intereses pactados.

En cuanto a las costas corresponde señalar que atento a las particulares circunstancias del caso y existiendo vencimientos recíprocos se imponen en un 20% a la parte actora y un 80% a la parte demandada vencida (art. 63 Procesal).

Por ello,

RESUELVO:

I.- NO HACER LUGAR a las excepciones de falta de personalidad o personería e inhabilidad de título opuestas por MIRTA DEL VALLE COSTILLA, OSCAR ADOLFO COSTILLA Y JUAN CARLOS COSTILLA, en razón de lo considerado.

II.- HACER LUGAR parcialmente a la excepción de prescripción opuesta por MIRTA DEL VALLE COSTILLA, OSCAR ADOLFO COSTILLA Y JUAN CARLOS COSTILLA, según se considera. En consecuencia, ORDENAR se lleve adelante parcialmente la presente ejecución seguida por CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO ALBORADA II en contra de COOPERATIVA DE VIVIENDA Y CONSUMO AGUILARES LTDA, MIRTA DEL VALLE COSTILLA, OSCAR ADOLFO COSTILLA Y JUAN CARLOS COSTILLA, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital condenado de PESOS OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y UNO (\$85.441), 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 propiedad horizontal.

III.- COSTAS se imponen en un 20% a la parte actora y un 80% a la parte demandada vencida (Cooperativa de Vivienda y Consumo Aguilares Ltda, Mirta del Valle Costilla, Oscar Adolfo Costilla y Juan Carlos Costilla), según se considera.

IV.- RESERVAR pronunciamiento de honorarios.-

HÁGASE SABER.-

FDO. DR. ENZO DARÍO PAUTASSI

- JUEZ-

Actuación firmada en fecha 04/09/2024

Certificado digital:

CN=PAUTASSI Enzo Dario, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 20230796891

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