

Expediente: **7396/20**

Carátula: **CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO LAPRIDA N° 340 C/ CHAUVET EDUARDO EMILIO JESUS Y OTRO S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**

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

Tipo Actuación: **SENTENCIA DE FONDO**

Fecha Depósito: **18/04/2023 - 00:00**

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

90000000000 - CHAUVET, EDUARDO EMILIO JESUS-DEMANDADO

27293381874 - CONSORCIO DE COPROPIETARIOS EDIFICIO LAPRIDA 340, -ACTOR

30716271648512 - AMANTE, CRISTINA MELINA-CO DEMANDADO

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Juzgado Civil en Documentos y Locaciones IX

ACTUACIONES N°: 7396/20



H104097070261

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO LAPRIDA N° 340 c/ CHAUVET EDUARDO EMILIO JESUS Y OTRO s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS.- EXPTE. N° 7396/20.-

San Miguel de Tucumán, 17 de abril de 2023.

AUTOS Y VISTOS: el presente juicio caratulado: “***CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO LAPRIDA N° 340 c/ CHAUVET EDUARDO EMILIO JESUS Y OTRO s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS***” y,

CONSIDERANDO:

I.- Que por escrito subido al Portal SAE en fecha 30-12-20 Fátima Natalia Di Santi en carácter de apoderada legal del Consorcio de Propietarios Edificio Laprida 340, inicia demanda ejecutiva por cobro de expensas en contra de Eduardo Emilio Jesús Chauvet DNI n°20.285.379 y Cristina Melina Amante DNI n°29.878.585, titulares de las unidades unidad n°52 (departamento 10 “D”) y n.º 74 (cochera) ubicadas en calle Laprida 340 de esta ciudad por la suma de \$148.174 con más los intereses según tasa activa, gastos y costas.

En fundamento de su demanda explica que, conforme surgen de los certificados de deuda emitidos por el administrador Daniel Rodríguez Drago, los demandados adeudan -en su carácter de propietarios y titulares dominiales de las unidades nro. 52 y 74- el monto de expensas comunes que aquí se reclaman correspondientes a los periodos de abril de 2018 a noviembre de 2020.

Señala que, atento al incumplimiento con las obligaciones impuestas en el reglamento de copropiedad y administración (artículo décimo) y el art. 2048 del C.C.C.N. inicia la presente ejecución.

Transcribe jurisprudencia que considera de aplicación solicitando se aplique los intereses correspondientes a la tasa activa que establece el Banco Nación.

En su apartado 4) formula expresa reserva de ampliar la demanda respecto a nuevos periodos adeudados.

Como prueba ofrece instrumental e informativa y como derecho alega las disposiciones de los arts. 2046, 2048, 2049, 2050 y cctes. del C.C.C.N. y Reglamento de Copropiedad y Administración del consorcio actor.

Culmina su presentación solicitando se intime de pago y cite de remate a los demandados y; oportunamente se dicte sentencia que ordene llevar adelante la ejecución con expresa imposición de costas.

II.- Acompañada documentación original el 31-03-21 (cfr. cargo de recepción), por proveído del 12-04-21 se ordenó intimar a los demandados al pago en el acto de la suma de \$148.174 reclamada en concepto de capital con más la suma de \$44.500 fijada provisoriamente por acrecidas. Al mismo tiempo, se dispuso citarlos de remate para que dentro del quinto día hábil subsiguiente al de su notificación opongán las excepciones legítimas que tuviere, bajo apercibimiento de llevarse adelante la presente ejecución.

III.- Devueltos mandamientos sin poder efectuar la medida requirió la parte actora se libre oficio al Juzgado Electoral a fin de que informe el último domicilio de los demandados.

Acompañado oficio informado el 08-11-21, solicitó el Consorcio actor se intime de pago a los demandados en los domicilios allí consignados.

Intimados de pago y citados de remate por mandamientos diligenciados el 02-12-21 sólo se apersonó la codemandada Cristina Melina Amante con la representación de la Defensora Oficial María del Pilar Lau (subrogante) y solicitando se conceda el beneficio para litigar sin gastos opuso al progreso de la ejecución seguida en su contra excepción de falta de acción y/o falta de legitimación pasiva por no resultar titular de la relación jurídica sustancial.

En sustento de su defensa explica que, del informe del registro de la propiedad surge que desde el 31-08-15 el demandado Eduardo Emilio Jesús Chauvet resulta titular dominial del 100 % del inmueble cuyas expensas se reclaman.

Advierte que, al no resultar titular de dominio del inmueble cuyas expensas se reclaman carece de legitimación pasiva para ser demandada por lo que solicita se rechace la ejecución seguida en su contra.

En subsidio contesta demanda negando todos y cada uno de los hechos afirmados por la parte actora.

Aclara que no tiene contacto con el demandado Chauvet con quien mantenía una relación amorosa agregando que, además, reclama al demandado el cumplimiento de la obligación alimentaria a favor de sus dos hijos menores de edad.

Reitera que, conforme surge del informe de dominio, desde el 31-08-15 el demandado resulta titular del inmueble por lo que correspondiendo las expensas adeudadas a los periodos de abril de 2018 a noviembre de 2020 resulta improcedente la ejecución en su contra.

Como prueba ofrece documental y como derecho alega las disposiciones de los art. 288, 393 y 394 del C.C.C.

Culmina su presentación solicitando se tenga por apersonada, por interpuesta la defensa y, en virtud de ella, se dicte sentencia rechazando la ejecución seguida en su contra con expresa imposición de costas.

IV.- Por proveído del 14-12-21 se ordenó correr traslado al Consorcio actor de las excepciones opuestas en su contra. Al mismo tiempo, se concedió a la solicitante el plazo de sesenta días para la tramitación del beneficio para litigar sin gastos solicitado.

Corrido traslado de la excepción opuesta en su contra por cédula al domicilio digital el 17-12-21 contestó la apoderada de la parte actora la defensa opuesta en su contra solicitando su rechazo por las razones que expone y seguidamente se detallan.

En su presentación planteó, de forma previa, defecto formal- acto inexistente fundado en que el escrito de oposición de excepciones no fue suscripto por la demandada Amante.

Subsidiariamente contestó la defensa de falta de acción solicitando su rechazo fundado en que, de conformidad con las previsiones del art. 2050 del C.C.C.N. resultan obligados al pago de expensas el propietario y poseedores por cualquier título sean legítimos o ilegítimos.

Aclara que, en virtud de ello, el administrador del Consorcio emitió el certificado de deuda a nombre del titular registral (Chauvet) y la poseedora (Amante) quien al residir en el inmueble se comportaba como dueña.

Señala que, si bien el consorcio actor no puede conocer cuando los demandados pusieron fin a su relación, sí conoce quien ejerce respecto de la unidad funcional, actos posesorios y se comporta como dueña.

Culmina su presentación solicitando que, en virtud de los argumentos expuestos se rechace la defensa interpuesta y se ordene llevar adelante la ejecución con expresa imposición de costas.

V.- Cumplido dictamen fiscal el 30-11-21, por proveído del 01-02-22 se rechazó in limine el planteo de inexistencia efectuado teniéndose por contestado el traslado conferido.

Concedido el beneficio para litigar sin gastos solicitado por sentencia del 09-02-22, solicitó la representante del consorcio el pase de los autos a dictar sentencia. (cfr. escrito del 09-03-22).

Así, practicada planilla fiscal el 14-03-22, y oblada por el actor el 16-09-22 se ordenó el pase de los autos a despacho para resolver (providencia del 23-09-22 y cédula notificada a Chauvet el 20-03-23).

VI.- En autos, Consorcio de Propietarios Edificio calle Laprida n°340 inició cobro ejecutivo de expensas en contra de Eduardo Emilio Jesús Chauvet y Cristina Melina Amante, en su carácter de "titulares" de las unidades n°52 (departamento 10 "D") y 74 (cochera), ubicadas en calle Laprida 340 de esta ciudad por la suma de \$148.174 con más los intereses según tasa activa, gastos y costas.

En sustento de su postura acompañó dos certificados de deuda emitidos por el administrador del consorcio correspondiente a los periodos entre los meses de abril de 2018 a noviembre de 2020 que

adeudan las unidades ut supra mencionadas.

Intimados de pago por mandamientos de fecha 02-12-21, sólo se apersonó la co-demandada Cristina Melina Amante con la representación de la Defensora Oficial María del Pilar Lau y solicitando se conceda el beneficio para litigar sin gastos opuso al progreso de la ejecución seguida en su contra excepción de falta de acción y/o falta de legitimación pasiva.

En sustento de su defensa advirtió que, si bien era propietaria de los inmuebles objeto de este cobro, desde el 31-08-15 el demandado Eduardo Emilio Jesús Chauvet detenta la titularidad del 100% de la propiedad y que, por ello, carece de legitimación pasiva para ser demandada por importes de expensas correspondientes a los meses de abril de 2018 a noviembre de 2020.

Aclaró si bien mantuvo una relación amorosa con Chauvet, en la actualidad, no tiene contacto alguno con él agregando que – incluso – le reclama el cumplimiento de la obligación alimentaria a favor de sus dos hijos menores de edad.

Corrido traslado al actor de la excepción opuesta en su contra la contestó solicitando su rechazo fundada en que, de conformidad con las previsiones del art. 2050 del C.C.C.N., la codemandada efectuaba actos posesorios respecto al inmueble y, como consecuencia de ello, debe cumplir con las obligaciones que se le reclaman.

Planteada así la cuestión, corresponde resolverla.

Previo a toda consideración debe decirse que, fundada la defensa de falta de acción/falta de legitimación pasiva en que los periodos de expensas reclamados fueron devengados cuando no era titular del inmueble corresponde analizar la defensa bajo la órbita de la excepción de inhabilidad de título prevista en el art. 517 inc. 4) del C.P.C.yC. vigente al momento de oponerla.

Al respecto debe tenerse presente que, la excepción de inhabilidad del título prevista en el art. 517 in. 4 del C.P.C.yC. comprende aquellos casos en los que se cuestiona la idoneidad jurídica de aquél, sea porque no figura entre los mencionados por la ley, porque no reúne los requisitos a que ésta condiciona su fuerza ejecutiva (existencia de cantidad líquida, exigible, etc.), o porque el ejecutante o el ejecutado carecen de legitimación procesal en razón de no ser las personas que figuran en el título como acreedor o deudor (Lino E. Palacio, Ob. cit., tomo VII, n° 1083, a), p. 424).

En efecto, del análisis del informe de dominio de los inmuebles identificados con matrícula N-02122/052 y N-02122/074 se verifica que tal y como sostuvo la codemandada al momento de oponer la excepción, desde el 31-08-15 pertenecen las propiedades en un 100% a Eduardo Emilio Jesús Chauvet por lo que, constatándose que en autos se reclaman periodos devengados con posterioridad (abril de 2018 a noviembre de 2020) a la adquisición de los inmuebles por Chauvet cabe concluir que carece la excepcionante de legitimación pasiva para ser demandada y, en consecuencia de ello, la defensa habrá de prosperar.

Respecto de la pretendida aplicación del art. 2050 del C.C.C.N. que peticiona el Consorcio actor debe decirse que si bien el art. mencionado establece que: *“además del propietario y sin implicar la liberación de éste, están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los que sean poseedores por cualquier título”*, no acreditó el ejecutante que resultara la co-demandada poseedora de los inmuebles notificándola –incluso - en domicilio distinto al de los inmuebles respecto de los cuales versa el presente cobro ejecutivo de expensas.

Por las razones expuestas, no habiéndose acreditado el carácter de poseedora de la demandada Amante ni resultando ella titular registral de los inmuebles cuyas expensas se reclaman, corresponde **HACER LUGAR** a la excepción de inhabilidad de título por falta de legitimación pasiva

deducida por la codemandada Amante por escrito de fecha 09-12-21; y en consecuencia, **RECHAZAR** la ejecución seguida por Consorcio de Propietarios Edificio Laprida n°340 en contra de Cristina Melina Amante con costas a la parte actora.

Ahora bien, encontrándose debidamente intimado de pago y citado de remate el demandado Eduardo Emilio Jesús Chauvet sin que se apersonara ni dedujera defensa alguna corresponde, **ORDENAR** se lleve adelante la ejecución seguida por Consorcio de Propietarios Propietarios Edificio Laprida n°340 en contra de Eduardo Emilio Jesús Chauvet por la suma de \$148.174 con más sus intereses, gastos y costas a cargo del demandado.

Respecto al interés a devengar, no encontrándose pactado en el reglamento de propiedad, corresponde de conformidad con lo solicitado por el actor aplicar la tasa activa que, para operaciones de descuento, establece el BNA desde que cada suma es debida hasta su total y efectivo pago.

Reservar pronunciamiento de honorarios para su oportunidad.

Por ello,

RESUELVO:

I.- HACER LUGAR a la de excepción de inhabilidad de título por falta de legitimación pasiva deducida por la codemandada Amante por escrito de fecha 09-12-21; y en consecuencia, **RECHAZAR** la ejecución seguida por Consorcio de Propietarios Edificio Laprida n°340 en contra de Cristina Melina Amante con costas a la parte actora.

II.- ORDENAR se lleve adelante la ejecución seguida por Consorcio de Propietarios Propietarios Edificio Laprida n°340 en contra de Eduardo Emilio Jesús Chauvet por la suma de \$148.174 con más sus intereses, gastos y costas a cargo del demandado.

Respecto al interés a devengar, no encontrándose pactado en el reglamento de propiedad, aplicar la tasa activa que, para operaciones de descuento, establece el BNA desde que cada suma es debida hasta su total y efectivo pago.

III.- COSTAS conforme se consideran.

IV.-RESERVAR pronunciamiento sobre honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

FDO. DRA. A. VALENTINA RUIZ DE LOS LLANOS. - JUEZ.-

Actuación firmada en fecha 17/04/2023

Certificado digital:
CN=RUIZ DE LOS LLANOS Alicia Valentina, C=AR, SERIALNUMBER=CUIL 27180203392

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