



Expediente: 1830/22

Carátula: CONSORCIO DE PROPIETARIOS ALAMOS BARRIO CERRADO S.C. C/ BCG CONSULTING S.R.L. Y OTROS S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS

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

Tipo Actuación: FONDO (RECURSOS)

Fecha Depósito: 27/03/2024 - 00:00

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

20279621299 - STANEFF, SUSANA MONICA-DEMANDADO

90000000000 - BCG CONSULTING S.R.L., -DEMANDADO

20279621299 - STANEFF, NANCY ROXANA-DEMANDADO

20279621299 - STANEFF, CLAUDIA FATIMA-DEMANDADO

20273649922 - CONSORCIO DE PROPIETARIOS ALAMOS BARRIO CERRADO S.C., -ACTOR

JUICIO: CONSORCIO DE PROPIETARIOS ALAMOS BARRIO CERRADO S.C. c/ BCG CONSULTING S.R.L. Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS. EXPTE. N° 1830/22 - SALA 1

PODER JUDICIAL DE TUCUMÁN

CENTRO JUDICIAL CAPITAL

Excma. Cámara en Documentos y Locaciones - Sala I

ACTUACIONES N°: 1830/22



H104117743384

AUTOS: CONSORCIO DE PROPIETARIOS ALAMOS BARRIO CERRADO S.C. c/ BCG CONSULTING S.R.L. Y OTROS s/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS. Expte.: 1830/22

San Miguel de Tucumán, 26 de marzo de 2024

SENTENCIA N° 95

Y VISTO:

El recurso de apelación concedido en fecha 14/09/2023 a las codemandadas -Susana Mónica Staneff, Claudia Fátima Staneff y Nancy Roxana Staneff- contra la sentencia de primera instancia de fecha 25/08/2023, y;

CONSIDERANDO:

I.- Sentencia recurrida

Que mediante sentencia de fecha 25/08/2023 se resolvió: *"I. NO HACER LUGAR a las excepciones de inhabilidad de título y falta de legitimación activa opuestas por Nancy Roxana Staneff, Susana Mónica Staneff y Claudia Fátima Staneff, según se considera. II. ORDENAR se lleve adelante la presente ejecución seguida por Consorcio de Propietarios Alamos Barrio Cerrado Sociedad Civil en contra de BCG Consulting SRL en su carácter de propietario fiduciario, Nancy Roxana Staneff, Susana Monica Staneff y Claudia Fatima Staneff, hasta hacerse la parte acreedora íntegro pago del capital reclamado de \$413.859,62 (pesos cuatrocientos trece mil ochocientos cincuenta y nueve con sesenta y dos centavos), 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 de Copropiedad, Administración y Convivencia morigerados a una vez la tasa activa del Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento de documentos desde la fecha de la mora de cada período hasta el efectivo pago de la obligación. III. COSTAS a la parte demandada vencida (BCG Consulting SRL, Nancy Roxana Staneff, Susana Mónica Staneff y Claudia Fátima Staneff) según se considera. IV. RESERVAR pronunciamiento de honorarios".*

Mediante escrito ingresado en fecha 11/09/2023 las codemandadas mencionadas expresan agravios en contra de la sentencia reseñada.

II.- Expresión de agravios de las codemandadas apelantes

En primer lugar atacan la sentencia entendiendo que resulta violatoria al principio de razonabilidad, toda vez que por un lado reconoce que la sociedad actora no se reestructuró conforme lo establece el Código Civil y Comercial Común, pero confiere legitimidad al procedimiento llevado a cabo por esta para confeccionar los certificados de deuda -reservado solo para los conjuntos inmobiliarios constituidos de acuerdo con la normativa vigente-.

Expresan que el procedimiento establecido por el artículo 2048 del C.C.C.N. se encuentra vedado a la actora en autos y a todos aquellos conjuntos inmobiliarios que no se hayan reestructurado. Cita jurisprudencia.

Cuentan que la sociedad actora siguió el procedimiento establecido por el art. 2048 del C.C.C.N. e inició la ejecución en su contra. La actora confeccionó el certificado de deuda, suscripto por el Administrador y el Presidente del Consejo de Administración, el Sr. Más. Adicionalmente por acta N° 15 se aprobaron los certificados de deuda.

Destacan que no encuentran norma que establezca que los certificados de deuda deben ser aprobados por el Consejo de Administración.

Concluyen que el procedimiento llevado a cabo por la sociedad actora no es ni blanco ni negro, es un gris. No llevó adelante ni el procedimiento indicado por el Reglamento de Copropiedad, que era lo que correspondía ya que no se adecuó, ni tampoco lo establecido por la norma vigente.

Entienden que si los conjuntos inmobiliarios pretenden gozar de los beneficios dispuesto por el Código Civil y Comercial, deberán ajustarse a este; de lo contrario deberán continuar conforme lo dispuesto por su reglamento de copropiedad y convivencia, lo que en el caso de autos no sucedió.

Puntualizan que la sociedad actora pretende ser un híbrido, en algunas cosas se ajusta a su contrato social y en otras pretende ajustarse a la norma vigente. Utiliza un Consejo de Administración como si fuera el Consejo de Propietarios, requiere la aprobación de este, cuando la norma solo lo prevé para el Consejo de Propietarios, mientras que su contrato social no lo estipula.

Por otro lado, resulta arbitraria la sentencia por cuanto sostiene que las codemandadas al haber formado y constituido el fideicomiso son poseedoras del lote cuyas expensas se ejecutan,

recalcando que no encuentran documentación alguna que disponga que el Lote N° 43 debió ser asignado a ellas.

Sostienen que la sociedad actora hace mención a un Anexo III que no se encuentra acompañado al expediente (con el cual se acreditaría la legitimación pasiva de las codemandadas), por cuanto del informe del registro inmobiliario surge que la titular es BCG. Esto lleva a suponer que S.S. no realizó una correcta valoración de la prueba aportada en autos y falló basándose en los relatos de la actora.

En tercer lugar señalan que la sentencia les causa un daño patrimonial inconmensurable pues el razonamiento de la a quo es errado: el hilo conductor de la sentencia es engañoso porque parte de una premisa equivocada que indica que la nueva ley debe aplicarse a una vieja institución.

Agregan que la impronta de la sentencia es el desprecio por la norma, algo totalmente prohibido en un acto jurisdiccional que se presume como tal. En otras palabras, resulta descalificable la sentencia que se aparta y niega a aplicar el derecho vigente. Observan que Álamos Barrio Cerrado Sociedad Civil fue constituida en el año 2014, antes de la entrada en vigor del Código Civil y Comercial de la Nación, agregando que el código adoptó un modelo que es el que mejor se adapta a las necesidades del titular y al mejor funcionamiento del sistema y guarda analogía con la realidad jurídica de los conjuntos inmobiliarios.

Destacan que pasaron más de 7 años y la sociedad civil no realizó los trámites de adecuación ni convocó a una asamblea regularizadora, conforme lo dispuesto por el C.C.C.N.

Por último las agravia la negativa a aplicar la ley vigente. Advierten que la sentencia ha incurrido en una valoración arbitraria e insuficiente de los antecedentes consignados en autos; ha omitido, también, la aplicación de la norma correcta. La a quo dictó un fallo artero, dañino, con tintes subjetivos que los tiñen de nulidad.

En consecuencia, atento a la pretensión esgrimida, en la que se invoca una situación jurídica -ente no adecuado al C.C.C.N.- anterior a la entrada en vigor del C.C.C.N., corresponde aplicar al presente caso las normas del código velezano que remiten a su vez, al respeto irrestricto de las normas asentadas en el Reglamento de Convivencia de la actora. Culminan señalando que si el juez aplica la norma citada, esta acción está condenada al fracaso.

Mantienen la reserva del caso federal oportunamente formulada para acudir por ante la C.S.J.N.

Con fecha 29/09/2023 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 las apelantes.

III.- Resolución de la cuestión traída a estudio

Ahora bien, al analizar las razones fundantes del recurso advertimos que está centrado en la carencia de legitimación sustancial activa para incoar esta pretensión ejecutiva y también en la carencia de legitimación pasiva.

En primer término debemos recordar que con respecto a la reestructuración y adecuación de los countries y barrios cerrados a la más reciente legislación civil sobre el tema, venimos sosteniendo doctrina que ha sido convalidada por la Corte Suprema de Justicia de nuestra Provincia.

En particular cabe citar lo expuesto en los precedentes "Consortio de Propietarios de Loma Linda Country Club S.C. c/ Polti Marta Alejandra s/ cobro ejecutivo de expensas, expediente N° 5715/17, Sala 1", sentencia N° 85 de fecha 22/04/2022; "Consortio de Propietarios Álamos Barrio Cerrado S.C. c/ Staneff Susana Mónica s/ cobro ejecutivo, expediente N° 655/21, Sala 1", sentencia N° 267 del 12/09/2022 y especialmente en "Consortio de Propietarios Álamos Barrio Cerrado S.C. c/ BCG Consulting S.R.L. y otros s/ cobro ejecutivo de expensas, expediente N° 1828/22, Sala 1" mediante sentencia N° 281 del 04/10/2023.

En efecto, para regular este tipo de emprendimientos el Código Civil y Comercial vigente adoptó un modelo, -el derecho real de propiedad horizontal-, por considerar que es el que mejor se adapta a las necesidades de los titulares, optimiza el funcionamiento del sistema y guarda analogía con la realidad jurídica de los conjuntos inmobiliarios, proveyéndoles un marco de reglas claras y supletorias que garantizan la seguridad jurídica en las relaciones reales implicadas (conforme Lorenzetti, Ricardo (Dir.), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, T. IX, páginas 585 y 587).

La doctrina advierte que *"...A partir de la entrada en vigor del nuevo Código, los nuevos conjuntos inmobiliarios del Título VI capítulo 1 que se creen, se deberán organizar exclusivamente en la órbita de los derechos reales, y es más, sometidos a la normativa del derecho de propiedad horizontal con las modificaciones del capítulo 1 del Título VI, del Libro IV. Se abandonó la pauta que dejaba librado al criterio del emprendedor la elección del marco legal o lo sujetaba a las directivas de las normas locales..."* (Mariani de Vidal, Marina - Abella, Adriana N., "Los conjuntos inmobiliarios y la deuda por expensas comunes. Otra vez el problema de la vía procesal para su cobro en los preexistentes", LL 2017-B, 143).

El artículo 2075, tercer párrafo del Código Civil y Comercial de la Nación agrega que: *"...Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistieran derechos reales y personales, se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real"*.

Conforme destaca Lorenzetti en el comentario al C.C.C.N. (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Tomo IX, página 586) el dispositivo viene a asumir un dato de la realidad, puesto que el vacío legal existente con anterioridad a la entrada en vigencia del código provocó que los desarrolladores inmobiliarios incursionaran en los derechos creditorios o en la coexistencia de derechos reales y personales, encarando en muchos casos los emprendimientos mediante la constitución de asociaciones o sociedades.

Y como dijo nuestra Corte Suprema de Justicia en el caso "Consortio de Propietarios de Loma Linda Country Club S.C. c/ Domínguez Florencia María s/ cobro ejecutivo de expensas, expediente N° 5716/17" por intermedio de sentencia del 02/03/2020, precisamente a efectos de que exista uniformidad en el régimen jurídico, el C.C.C.N. impone la adecuación de los desarrollos preexistentes a las nuevas directivas legales.

En ese marco normativo, entendemos que los integrantes de los conjuntos inmobiliarios preexistentes a la reforma -ya sea que estuvieren organizados como un dominio fiduciario o como una sociedad civil-, tendrían que decidir en su seno adecuarse al régimen de propiedad horizontal especial. Para ello requieren del concurso de las voluntades y el cumplimiento de las formalidades legales y contractuales exigibles a ese fin.

No obstante las consideraciones antedichas, debemos destacar que el tercer párrafo del artículo 2075 del C.C.C.N. no fija plazo para el cumplimiento, ni sanción por el incumplimiento de la adecuación legalmente impuesta a los conjuntos inmobiliarios preexistentes y por ello, numerosos emprendimientos siguen desarrollando sus actividades con arreglo al régimen originariamente

adoptado en sus estatutos.

Por ende, examinar la situación de estos emprendimientos en el marco normativo y contractual anterior a la entrada en vigencia del C.C.C.N. implica el respeto al derecho de propiedad incorporado al patrimonio de los particulares adquirientes de lotes y a la voluntad original de las partes contratantes.

Con mayor razón debería entenderse la cuestión en tal marco si consideramos que aún se debate en doctrina los alcances y el procedimiento de la adecuación mencionada, teniendo en cuenta las diferentes alternativas que adoptaron los desarrolladores en sus emprendimientos y las adaptaciones o transformaciones que implicaría el cumplimiento de la manda legal contenida en el tercer párrafo del citado artículo 2075 del C.C.C.N. (conforme Alterini, Jorge H. (Dir.), Código Civil y Comercial de la Nación Comentado. Tratado exegético, T. X, páginas 29 y siguientes).

En tal contexto, atento a que el artículo 2075 del C.C.C.N. no fija plazo tope para que Consorcio de Propietarios Álamos Barrio Cerrado S.C. se reestructure de acuerdo a la legislación vigente, debemos concluir que en el marco legal que le diera origen (Sociedad Civil) la accionante sí está legitimada para ejercer la presente acción.

En tal sentido y reiterando lo expuesto por la sentenciante de grado, de la prueba documental acompañada por el Consorcio actor surge que mediante Escritura Pública N° 71 del 10/03/2014 se creó “Álamos Barrio Cerrado Sociedad Civil” (ver documentación acompañada en fecha 13/05/2022 por la parte actora).

Allí se determinó que *“El objeto de la sociedad será la administración o su encomendación a tercera persona del Barrio Álamos Barrio Cerrado, para ello quedará facultado el administrador para dictar reglamento de convivencia, administración y construcción, nombrar y remover empleados, tomar y ejercer todas las medidas y actos de administración para el normal funcionamiento del barrio...”* (artículo IV del Título Primero), designándose como autoridades de la sociedad a Roque Agustín José Tello por el plazo de 12 meses y, cumplido ello, Nancy Roxana Staneff por el plazo de dos años (artículo VIII del Título Primero).

En el Capítulo Segundo, artículo IX, se establecieron las obligaciones, responsabilidades y prohibiciones de los titulares de lotes y en el artículo X se acordaron las “cargas y contribuciones para atender los gastos”, fijándose que *“Todos los propietarios están obligados a contribuir a los gastos necesarios para el buen mantenimiento y conservación de los bienes y prestación de los servicios de carácter común, con abstracción del uso que realicen de los mismos...”*, en el artículo XIV: *“...Cada propietario deberá abonar las expensas comunes establecidas precedentemente ... en el domicilio del administrador o donde éste indique, dentro de los diez días siguientes al vencimiento de cada período ... Si el propietario dejare de abonar dos períodos consecutivos, podrá ser ejecutado judicialmente por la vía del juicio ejecutivo. 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 Capítulo Tercero, artículo I, inciso j) se estableció que corresponde al Administrador *“...Expedir testimonio de las actas y certificados sobre la existencia de deuda por gastos comunes o por cualquier otro concepto...”*.

Y en tal contexto normativo, la actora inició demanda de cobro ejecutivo, adjuntando en fecha 13/05/2022 el certificado de deuda suscripto por el Administrador. En este constan los datos necesarios e imprescindibles para la identificación de los deudores, el inmueble sobre el que se reclama la deuda, los períodos adeudados, sus montos y el interés calculado por cada uno de ellos, por lo que la conclusión de la a quo respecto a la habilidad formal del título, la legitimación sustancial de la actora y de las accionadas, no logra ser rebatida por el recurso bajo examen.

Remarcamos que las demandadas Staneff participaron de la constitución de la Sociedad Civil y, como consecuencia de ello, se encuentran impedidas de cuestionar la falta de legitimación de la actora para el cobro de expensas so pena de atentar contra sus actos propios.

Tal situación surge nítida de la documental acompañada por la actora con el escrito de demanda: Escritura N° 819 de Constitución de Fideicomiso y Escritura N° 71 de Constitución de la Sociedad Civil y Reglamento de Copropiedad, Administración y Convivencia (ver documentación adjuntada en 13/05/2022).

A mayor abundamiento, de la liquidación de expensas adeudadas -instrumento base de la acción- aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad Civil (Acta N° 15 adjuntada en 13/05/2022), surge claramente que el Lote N° 43 continúa en cabeza del Fideicomiso integrado por las codemandadas ejecutadas, en calidad de Fiduciantes Propietarias y Fideicomisarias Clase "A" por lo que su legitimación pasiva luce ostensible. Se rechaza también este agravio.

Todo ello nos convence de rechazar la apelación interpuesta y confirmar el fallo apelado, imponiendo las costas generadas en esta instancia a las recurrentes, que resultan vencidas (artículos 61 y 62 del C.P.C.C. -Ley N° 9.531-).

Por ello,

RESOLVEMOS:

I) RECHAZAR el recurso de apelación interpuesto por Susana Mónica Staneff, Claudia Fátima Staneff y Nancy Roxana Staneff contra la sentencia de fecha 25/08/2023, la que se confirma.

II) COSTAS: se imponen a Susana Mónica Staneff, Claudia Fátima Staneff y Nancy Roxana Staneff, atento a que resultaron vencidas.

III) RESERVAR honorarios para su oportunidad.

HÁGASE SABER.

GISELA FAJRE RODOLFO M. MOVSOVICH

Actuación firmada en fecha 26/03/2024

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

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

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

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