

Datos del Expediente

Carátula: CONS PROP EDIF SEMAR XI - CALLE ARENALES 2319 MAR DEL PLATA C/ MENDEZ MARIO JORGE S/ COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS

Fecha inicio: 12/09/2019

N° de

Receptoría: MP - 8544 - 2017

N° de

Expediente: 168621

Estado: Fuera del Organismo - En Juz.
Origen

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 1546

Sentencia - Nro. de Registro: 292

14/11/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

REGISTRO N° 292-S FOLIO N° 1546/9

EXPEDIENTE N° 168621 JUZGADO N° 10

En la ciudad de Mar del Plata, a los 14 días del mes de noviembre de 2019, reunida la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Segunda, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos caratulados "**CONS.PROP.EDIF.SEMAR XI-ARENALES 2319 MAR DEL PLATA c. MENDEZ, Mario Jorge s. COBRO EJECUTIVO DE EXPENSAS**", habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimientos en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Roberto J. Loustaunau y Ricardo D. Monterisi.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

CUESTIONES

1ra.) ¿Es justa la sentencia de fs. 242/245?

2da.) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A la primera cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau dijo:

I. Viene en revisión la sentencia dictada a fs. 242/245 en la cual se rechazó la excepción de inhabilidad de título opuesta por el ejecutado, mandando llevar adelante la ejecución hasta tanto éste pague al acreedor la suma de \$17.049,30.- en concepto de expensa común

extraordinaria por fondo de reserva judicial, aprobada mediante asamblea general ordinaria del 23/02/2017, con intereses y costas.

II: Apeló el ejecutado (fs.248) y al fundar el recurso (fs.250/251), sostuvo que:

a) El título no fue emitido conforme a las exigencias del reglamento de propiedad, pues contiene un monto distinto al aprobado en la asamblea que le daría origen y no indica el porcentaje correspondiente a su unidad funcional ni detalla qué importe corresponde al mismo, la forma de pago o los intereses.

b) Dicha carencia no fue subsanada por las asambleas posteriores las que, además, no pueden tener efecto retroactivo.

III. El recurso prospera.

III.1. La cuestión aquí debatida fue objeto de análisis en anteriores ejecuciones promovidas por el Consorcio accionante, habiendo este Tribunal sentado criterio al respecto en el sentido de rechazar de la ejecución por la inhabilidad del título (esta Sala en causas 163.083 RSD-255 del 12/10/2017, 163.054 RSD-28 del 14/2/2018, 165.333 RSD 119 del 16/05/2018, Sala III en causa n° 162.045 RSD 256 del 15-12-2016).

El art. 522 del CPCC dispone, a los fines de la promoción de la ejecución de expensas, la presentación del certificado de deuda que reúna los requisitos exigidos por el reglamento de propiedad. Asimismo dispone que deberá acompañarse la constancia de la deuda líquida y exigible y del plazo concedido a los copropietarios para abonarla, expedido por el administrador o quien haga sus veces.

Sobre ello explica Gurfinkel de Wendy que “el certificado de deuda confeccionado por el administrador para iniciar el cobro judicial que debe contener todos los requisitos que prevé el reglamento de copropiedad, será adjuntado a la demanda ejecutiva. El juez debe verificar si el título ejecutivo se ajusta a las pautas establecidas en el estatuto y si fue expedido por quien está legitimado para representar al consorcio”. Agrega que: “Si el estatuto consorcial nada dijera en este punto se acompañaran copias protocolizadas de las actas de reuniones del consorcio, celebradas de conformidad con el reglamento, en las que se ordenaron o aprobaron las expensas, además de la constancia expedida por el administrador de la deuda líquida y exigible y del plazo concedido para su pago” (“La Propiedad Horizontal”, LexisNexis, Buenos Aires, 2005, pág. 475; ver también: Camps, Carlos, Código Procesal

Civil y Comercial de la Provincia de Bs. As., anotado, comentado y concordado, Ed. Lexis Nexis, Bs. As., 2004, T. II, pág. 274; Arazi, Roland-Rojas, Jorge A., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado, anotado y concordado con los códigos provinciales, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2007, T. II, pág. 813; Highton, Elena-Areán, Beatriz, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, concordado con los códigos provinciales, Análisis doctrinal y jurisprudencial, Ed. Hammurabi, Bs. As., 2008, T. 9, pág. 473; Palacio, Lino Enrique, Derecho Procesal Civil, Ed. Abeledo Perrot, Bs. As., 2005, T. VII, pág. 367, Abeledo Perrot online cita nº 2510/002434).

La Sala I de este Tribunal ha sostenido, en igual sentido, que: “En trámite de ejecución por cobro de expensas comunes, el título ejecutivo lo constituye el certificado de deuda expedido conforme las previsiones del reglamento de copropiedad o, a falta de éste, la copia protocolizada de las actas de las reuniones de consorcio en las que se ordenaron o aprobaron expensas. Así lo prevé el art. 522 del ritualario, lo que deriva en la conformación de un título integrado. Y tal integración no importa el atribuir fuerza ejecutiva a un Reglamento de Copropiedad, que "per se" no la tiene, sino que tiene por finalidad acreditar ante el sentenciante que se han cumplido los recaudos que dicho instrumento ha establecido, pues de ese modo se prueba el título ejecutivo.” (130512 RSD-243-5 S 24/05/2005).

III.2. En función de ello es que, para resolver respecto de la habilidad del título en ejecución, es necesario ingresar a su análisis junto con el de las cláusulas pertinentes del Reglamento de Propiedad y Administración glosado a fs. 111/193 y las Actas Assemblearias acompañadas en copia a fs. 194/203:

a) En lo concerniente al título glosado a fs. 8, advierto que el cobro ejecutivo pretendido tiene el carácter de expensa “extraordinaria”, desde que no queda comprendido en el que regularmente demanda la administración y/o conservación del inmueble, sino que se efectúa por una sola vez y, por su monto, excede el gasto normal del consorcio.

El certificado fue emitido con la siguiente indicación: “...en concepto de expensa común extraordinaria por fondo de reserva judicial, correspondiente al período Febrero 2.014 con vencimiento el 10 de Marzo de 2.014, monto que corresponde a capital puro sin intereses. Se deja sentado que las mismas, han sido aprobadas por en Asamblea General Ordinaria de fecha 23 de febrero de 2.017 en la cual se decidió constituir y determinar el fondo de reserva judicial, como expensa común extraordinaria, en ratificación a lo resuelto en asamblea de fecha 19/2/2014 ...” (sic).

A su vez, al contestar la excepción opuesta, el accionante reconoció este carácter al indicar que el origen de la deuda responde a un destino específico, preacordado por los consorcistas en Asamblea de conformidad a las pautas emergentes del Reglamento de Copropiedad y Administración.

b) El artículo décimo tercero del reglamento dispone: “Para la atención de gastos extraordinarios y provisiones por leyes y otras causas, se constituirá un “fondo de reserva”, cuyo monto y forma de pago será determinado por la Asamblea de Copropietarios.”

Además exige, para su constitución, el voto favorable de una mayoría no menor a los dos tercios de los propietarios presentes, los que sumados deben representar el veinticinco por ciento o más, del valor del conjunto (art. 15 inc. “g” apartado “III” pto. “b”).

Por lo que, el consorcio podía a través de la Asamblea, ordenar la constitución de un fondo de reserva para gastos extraordinarios determinando su monto y forma de pago con la aprobación de las mayorías señalados (arts. 13 RCA, 522 del CPCC, 957 y ss. del CCyC.).

c) Pero al compulsar las copias de las actas de Asamblea acompañadas, observo que el fondo de reserva en el que se sustenta el título en ejecución no fue debidamente constituido, lo que afecta invariablemente su habilidad a los fines ejecutivos (art. 542 del CPCC).

La asamblea del año 2014 fue celebrada con la presencia de 139 propietarios entre presentes y representados, sumando un porcentual del 39,978% sobre el total del conjunto; decidiendo únicamente aprobar por unanimidad la creación del fondo de reserva. Pero nada se resolvió sobre su monto, ni forma de pago, como expresamente lo norma el art. 13 del Reglamento de Propiedad, por lo que ninguna duda cabe respecto a que éste no fue debidamente constituido (ver fs. 194/198, argto. art. 957, 958 y concds. CCyC).

Ello resulta suficiente para sellar la suerte de la ejecución. Pues, el certificado (expedido el 20/03/2017) responde expresamente a expensas extraordinarias correspondientes al período Febrero de 2014 y no puede pretenderse, mediante la realización de una Asamblea posterior, subsanar las deficiencias existentes y así tornar exigible una deuda en base a un crédito que, en definitiva, nunca se constituyó. Como así tampoco puede admitirse que el ejecutante lleve adelante maniobras tendientes a eludir los efectos de las sentencias oportunamente emitidas por este Tribunal en relación a la Asamblea realizada el 19/02/2014 y el fondo de reserva que

defectuosamente allí se intentó constituir (esta Sala en causas 163.083 RSD-255 del 12/10/2017, 163.054 RSD-28 del 14/2/2018, Sala III en causa n° 162.045 RSD 256 del 15-12-2016).

Debo señalar también que la Asamblea del 23/2/2017, invocada para complementar el título, fue celebrada con la presencia de 117 propietarios entre los presentes y sus representantes, de los cuales 94 votaron favorablemente la ratificación del fondo de reserva. Lo que evidencia que, del total de 477 unidades funcionales que conforman el consorcio, la mayoría alcanzada constituyó un 19,7%, quedando por debajo del 25% requerido como piso mínimo para su aprobación (ver fs. 199/203, argto. art. 13 inc. "g" ap. III. pto "b" del RCA).

Lo hasta aquí expuesto me permite concluir que el certificado de deuda por expensas ejecutado en autos no puede considerarse expedido de conformidad con el Reglamento de Propiedad, y por lo tanto resulta inhábil para su ejecución en los términos del art. 522 y 542 del C.P.C.

ASÍ LO VOTO.

El Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A la segunda cuestión planteada el Sr. Juez Dr. Roberto J. Loustaunau dijo:

Corresponde: Hacer lugar al recurso de apelación deducido por el ejecutado y revocar, en consecuencia, la resolución de fs. 242/245 rechazándose la ejecución con costas al Consorcio vencido (arts. 68, 274, 522, 542 y conchs. del CPCC).

ASÍ LO VOTO.

El Sr. Juez Dr. Ricardo D. Monterisi votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia se dicta la siguiente

SENTENCIA

Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se resuelve: I.- Hacer lugar al recurso de apelación deducido por el ejecutado y revocar, en consecuencia, la resolución de

fs. 242/245 rechazándose la ejecución con costas al Consorcio vencido (arts. 68, 274, 522, 542 y conchs. del CPCC). **REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE** (art. 135 del C.P.C.).

ROBERTO J. LOUSTAUNAU RICARDO D. MONTERISI

Lucas M. Trobo

Auxiliar Letrado

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----

[Volver al expediente](#) [Imprimir](#) ^