

Datos del Expediente

Carátula: CONS COPROP EDIF TUCUMAN 2214 C/ MORANO EDUARDO DANTE Y OTRO/A S/COBRO EJECUTIVO

Fecha inicio: 19/11/2015

N° de Receptoría: MP - 5214 - 2013 **N° de Expediente:** 160658

Estado: En Letra - Espera Cédulas

REFERENCIAS

Sentencia - Folio: 740

Sentencia - Nro. de Registro: 110

25/06/2019 - SENTENCIA DEFINITIVA

Texto del Proveído

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

REGISTRADA BAJO EL N° 110 (S) F° 740/744

Expte. N° 160658 Juzgado N° 11

En la ciudad de Mar del Plata, a los 25 días del mes de junio del año dos mil diecinueve, se reúne la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, en acuerdo ordinario, a efectos de dictar sentencia en autos: **"CONS COPROP EDIF TUCUMAN 2214 C/ MORANO EDUARDO DANTE Y OTRO/A S/COBRO EJECUTIVO "**, en los cuales, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal, resultó que la votación debía ser en el orden siguiente: Dres. Rubén Daniel Gérez y Nélica Isabel Zampini.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

CUESTIONES

- 1) ¿Es justa la sentencia de fs. 267/269?
- 2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ DR. RUBÉN D. GÉREZ DIJO:

I.-Antecedentes:

A fs. 54/46 se presentó el señor César Gustavo Nivio, administrador del Consorcio de Copropietarios del Edificio sito en la calle Tucumán 2214/2226 de la ciudad de Mar del Plata - Maral 19 con el patrocinio letrado de la doctora María Eugenia Cincotta y promovió cobro ejecutivo de expensas Eduardo Dante Morano y Nicolás Pepe.

A fs. 110/116 se presentó el doctor Vicente Alberto Santino se presentó en representación del demandado Morano y, en lo que al tratamiento del presente recurso importa, interpuso las excepciones de Inhabilidad de título y prescripción.

Sobre esta última explicó que a la fecha de la notificación de la demanda habrían prescrito períodos que se reclaman respecto de toda supuesta deuda que está fuera de los plazos.

Con respecto a la inhabilidad, manifestó que no podía considerarse autosuficiente el certificado expedido por la administración pues no se podía calcular qué se debía ni cuantificar el real monto de la deuda pendiente de pago. Advirtió que no se incluyeron los intereses legales en forma discriminada.

A fs. 237 la parte actora amplió la demanda por nuevos períodos vencidos.

Corrido el traslado de ley la demandada impugnó el certificado acompañado a la ampliación referida. Allí solicitó que se intime al consorcio a que acompañe el detalle de cada período consignado para revisar los cargos que se incluyen.

Por su parte, la parte actora manifestó a fs. 251 que lo solicitado por la ejecutada excedía el marco de una ejecución de expensas.

A su turno, y mediante escrito electrónico de fecha 15 de junio de 2018, la accionante contestó las excepciones planteadas.

Por un lado, afirmó que los períodos reclamados no se encontraban prescriptos en rigor de lo dispuesto por el art 4027 inc. 3° del Código Civil. Citó jurisprudencia.

También, sobre la excepción de inhabilidad de título expresó que "*...el certificado de expensas es un título autosuficiente y ejecutable tal como reza el art. 522 del C.P.C bastando la presentación del certificado de deuda que reúna los requisitos exigidos por el reglamento de copropiedad, tal como se ha efectuado en autos...*" (sic e.e.).

II.- Sentencia recurrida:

El señor juez de primera instancia rechazó las excepciones planteadas por el demandado con costas a su cargo mediante resolución obrante a fs. 267/269.

Para así decidir explicó que el excepcionante no especificó qué plazos de prescripción pretendía hacer valer ni qué períodos considera que se encontrarían prescriptos. Tampoco indicó qué normativa consideraba aplicable al caso ni que fechas abarcaría su defensa.

Analizando el caso, y más allá de la falencia argumental puntualizada, el sentenciante explicó que resultaba de aplicación la letra del Código Civil.

Desde esa óptica señaló que el proceso se inició el 27 de febrero de 2013 y que los períodos devengados en el certificado databan de marzo de 2008.

Ello -continuó-, sumado al hecho de que el art. 4027 inc. 3° del código velezano habilitaba un plazo de prescripción de cinco años para este tipo de deudas, subrayó que era evidente que dicho plazo no había transcurrido ni siquiera con relación al período más antiguo de los reclamados, teniendo en cuenta el efecto interruptivo de la promoción de la demanda.

Con respecto a la otra defensa entendió que el certificado de deuda reunía todos los requisitos exigidos por el reglamento de copropiedad por lo que resultaba suficiente para promover la ejecución.

Sobre la solicitud del deudor relativa a la necesidad de acompañar los resúmenes al título de expensas explicó que tal extremo no resultaba exigido en el reglamento citado, y que entendía incuestionable la obligación de todo copropietario de abonar las expensas.

III.- Recurso interpuesto:

El doctor Santino interpuso recurso de apelación mediante escrito electrónico de fecha 28 de agosto de 2018 y lo fundó mediante pieza de igual tenor en idéntica fecha.

Alegó que el sentenciante a-quo erró en cuanto a la normativa aplicable al caso por cuanto entendió que para el presente correspondía analizarlo a las luces del nuevo ordenamiento fondal.

Bajo tal premisa, agregó que el viejo artículo: "*...4027 del antiguo Código Civil fue reemplazado por el art. 2562 que reza: 'Plazo de prescripción de dos años. Prescriben a los dos años: c) el reclamo de todo lo que se devenga por años o plazos periódicos más cortos, excepto que se trate del reintegro de un capital en cuotas; por lo tanto, si alguien debe expensas por más de 2 años,. se liberará de toda deuda que supere los 2 años de antigüedad, si es que aún dicho plazo no fue interrumpido por la interposición de la demanda correspondiente'...*" (sic e.e.).

También citó jurisprudencia.

Luego añadió que el administrador no presentó los resúmenes mensuales manteniendo en la ignorancia al propietario de la unidad e imponiéndole el juzgado una carga indebida, quitándole al Administrador la responsabilidad por no haber cumplido con su obligación de remisión mensual de las expensas.

Destacó que el Consorcio no sólo omitió discriminar los intereses para cada período sino que los habría capitalizado en ellos.

Finalmente, luego de ahondar sobre argumentos que hacían al pedido de nulidad que fuera rechazado en primera instancia y confirmado por ésta Alzada a fs. 203/208, solicitó que se haga lugar a la prescripción y se declare nulo el certificado expedido por la falta y ocultamiento de los resúmenes mensuales no remitidos a su unidad funcional.

A su turno, la doctora Cincotta respondió los agravios planteados.

Con respecto a la nueva legislación sobre la prescripción de las deudas destacó que en nuestro derecho impera el principio de irretroactividad de la ley.

Seguidamente, expresó que debía rechazarse el pedido de nulidad articulado toda vez que la cuestión ya fue sentenciada en ambas instancias.

IV.- Tratamiento del recurso:

Por razones metodológicas, abordaré inicialmente el tratamiento de la defensa de prescripción y posteriormente la inhabilidad del título. Adelanto que no encuentro razones que ameriten revocar lo decidido en la instancia de origen, por los fundamentos de derecho que a continuación expondré:

a) Excepción de prescripción:

El art. 4027 del derogado Código Civil expresaba que *"...se prescribe por cinco años, la obligación de pagar los atrasos: 1 - De pensiones alimenticias; 2 - Del importe de los arriendos, bien sea la finca rústica o urbana; 3 - De todo lo que debe pagarse por años, o plazos periódicos más cortos..."*.

Por su parte, el actual art. 2562 del Código Civil y Comercial de la Nación, cuya entrada en vigencia aconteció el 1° de agosto del año 2015, repara que *"...prescriben a los dos años: c) el reclamo de todo lo que se devenga por años o plazos periódicos más cortos, excepto que se trate del reintegro de un capital en cuotas..."*.

Cabe preguntarse entonces cuál será la normativa aplicable para los créditos que aquí se reclaman que abarcan el período contenido entre el mes de marzo de 2008 y diciembre de 2012.

Para responder a ese interrogante, es prudente recordar lo prescripto por el Código Civil y Comercial sobre irretroactividad de las normas:

"...A partir de su entrada en vigencia, las leyes se aplican a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes. La leyes no tienen efecto retroactivo, sean o no de orden público, excepto disposición en contrario. La retroactividad establecida por la ley no puede afectar derechos amparados por garantías constitucionales. Las nuevas leyes supletorias no son aplicables a los contratos en curso de ejecución, con excepción de las normas más favorables al consumidor en las relaciones de consumo..." (conf. art. 7 Cód. Civ. y Com. de la Nación).

Como se desprende de la lectura del artículo citado, la irretroactividad de la disposición sobre la prescripción con respecto a períodos devengados con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva legislación fondal se impone.

En esa inteligencia, se ha dicho que *"...para los períodos devengados hasta julio del año 2015, inclusive, el plazo de prescripción resulta ser el que se desprende del art. 4027 del Digesto Civil, que lo fija en cinco años y, por su parte, para las expensas devengadas y, por ende, exigibles desde agosto de 2015, resulta aplicable el plazo de prescripción bianual, que edicta el art. 2562 inc. c) del CCCN..."* (conf. jurisprud. Cám. Civ. y Com. de Lomas de Zamora, causa n° 12.944 RSD 81/2018 del 26/04/2018).

Tal como se desprende de la normativa y jurisprudencia citada, para el período reclamado (comprensivo de las expensas devengadas entre los meses de marzo de 2008 y diciembre de 2012) habrá de estarse a la letra del derogado código velezano (conf. certificado de fs. 6/7).

Definida dicha cuestión, corresponde ahora analizar si al momento de interponerse la demanda en estos autos, se encontraba vencido el plazo de prescripción de cinco años previsto en la ley. Ello así, teniendo en cuenta el efecto interruptivo que la interposición de la acción judicial importa para el cómputo (argto. conf. art. 3896 Cód. Civ.).

Aquí la respuesta negativa se impone. Si el plazo previsto era el de cinco años, aún contando desde la deuda más antigua, no se habría cumplido ese lapso al momento de interponerse la demanda de autos (ver cargo en el que se consigna 27 de febrero de 2012 como fecha de presentación de la demanda).

El análisis realizado denota que el tiempo transcurrido no es suficiente para liberar al deudor del pago de las expensas debidas lo que me lleva a concluir que la defensa fue correctamente rechazada en la sede de origen. Así las cosas, entiendo que debe desestimarse el agravio referido a la prescripción.

b) Excepción de inhabilidad de título:

En primer lugar recordaré que la defensa de inhabilidad solo resulta viable cuando se cuestiona la idoneidad jurídica del título, ya sea porque no figura entre los que la ley menciona, porque no reúne los requisitos por ella establecidos, o porque el ejecutante o ejecutado no aparecen como acreedor o deudor. De ahí que es suficiente para la ejecución la agregación del certificado respectivo, del cual emane una suma líquida y exigible en dinero **con el detalle de los periodos adeudados por capital e intereses**, expedido por el administrador, o quien haga sus veces, y con sujeción a lo dispuesto por el reglamento de copropiedad, el que debe interpretarse siempre en el modo en que mejor se comparezca con la urgencia atinente al cobro oportuno de expensas, sin cuya completa percepción se hace inviable la vida del Consorcio, (cfr. Plen. de esta Cámara, "Consortio de Copropietarios Habitacional 9 de Julio 5602 C/ Sindicato De Empleados De Comercio De Mar Del Plata S/ Cobro Ejecutivo" expte. N° 150549 de fecha 16 de Octubre de 2012).

Obsérvese que de lo contrario se permitiría interponer a quien es demandado por cobro de expensas la excepción con fundamento en que las expensas han sido mal liquidadas, o son incorrectas, o excesivas, lo que tornaría imposible la vida en común, impidiendo la satisfacción de las necesidades más elementales del edificio (conf., ésta Sala, causa n° 156.277 RSD 147/14 del 15/07/2014; doct. Claudio Kiper -Director-, "Propiedad horizontal", ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2008, pág. 444 y ss.; arts. 8°, 9° y conchs. de la Ley 13.512;).

Trasladando los principios enunciados al caso en particular advierto que no existen motivos para declarar "inhábil" el título cuya ejecución aquí se intenta.

El aquí apelante fundó la viabilidad de su excepción en dos cuestiones troncales: por un lado la falta de discriminación de los intereses para cada período (que desde su óptica se encontraban capitalizados) y la no remisión de los resúmenes mensuales a su representado.

Ninguno de ellos es suficiente para fundar la defensa articulada.

Comparto el criterio vertido en la instancia de origen, en donde el sentenciante sostuvo que la falta de remisión de los resúmenes (circunstancia que no fue probada por el ejecutado) no obsta a la ejecutabilidad del certificado de expensas.

Es que, tal como surge de los principios narrados, la defensa de inhabilidad sólo resulta viable cuando se cuestiona la idoneidad jurídica del título, ya sea por no figurar entre los que la ley menciona, porque no reúne los requisitos por ella establecidos, o porque el ejecutante o ejecutado no aparecen como acreedor o deudor.

La falta de envío de los resúmenes no se vincula con ninguna de las causales aludidas, ni se relacionan con las formas extrínsecas del título, por lo que su planteo carece de aptitud para sostener la excepción articulada.

Por otro lado, en cuanto a la falta de discriminación de los intereses, el ejecutante había aclarado en el escrito electrónico de fecha 15 de junio de 2018 que el saldo no los incluía pues se calcularían en la etapa de liquidación correspondiente. Específicamente dijo que "*...tampoco es cierto que se han incluido intereses en el certificado de expensas ejecutado, puesto que de su solo cotejo (ver fs. 6 y 7) se puede inferir que en el mismo solo consta un detalle de expensas mes a mes en concepto capital, sin perjuicio de que deberán calcularse los intereses por mora en el tiempo procesal oportuno...*" (sic. e.e. 15/06/2018).

Al corroborar los datos referidos en las fojas aludidas por el ejecutante se observa que la segunda columna sólo refleja la acumulación de deuda por capital adeudado, por lo que la ausencia de discriminación de los intereses, no se corresponde con el certificado de autos. A todo evento, en la etapa de liquidación el ejecutado debería velar para que la adición de los intereses se haga mes por mes. Fuera de eso, nada puede objetársele al título ejecutado.

No habiendo brindado el apelante motivos que ameriten revertir lo decidido en la instancia de origen, propongo se confirme la sentencia en crisis si mi voto es compartido.

Por los fundamentos expuestos, VOTO POR LA AFIRMATIVA.

La Sra. Jueza Dra. Nélica I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ DR. RUBÉN D. GÉREZ DIJO:

Corresponde: I) Confirmar la sentencia de fs. 267/269. II) Imponer las costas al recurrente (art. 68 2da parte del C.P.C). III) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 del dec.-ley 8904/77).

ASI LO VOTO.

La Sra. Juez Dra. Nélica I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia se dicta la siguiente;

S E N T E N C I A

Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo: I) Se confirma la sentencia de fs. 267/269 II) Se imponen las costas al recurrente (art. 68 2da parte del C.P.C). III) Se difiere la regulación de honorarios para su oportunidad (arts. 31 y 51 del dec.-ley 8904/77). **REGÍSTRESE. NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE O POR CÉDULA (ar. 135, inc. 12, del C.P.C.). y transcurridos los plazos legales, DEVUÉLVASE.**

RUBÉN D. GÉREZ. NÉLIDA I. ZAMPINI.

Pablo D. Antonini Secretario

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

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