

San Carlos de Bariloche, 20 de febrero de 2025

VISTOS: Estos autos caratulados: "**CONSORCIO PARCELARIO ARELAUQUEN GOLF & COUNTRY CLUB S.A. C/ GAVIOLA, MARIA GABRIELA S/ EJECUCION DE EXPENSAS**", **BA-02966-C-0000**

CONSIDERANDO:

1º) Que por SEON 248528 del 24/08/2021 Arelauquen Golf & Country Club SA inició el cobro ejecutivo de expensas contra María Gabriela Gaviola respecto del inmueble denominado catastralmente como 19-2G-G35-10, en base a la certificación de deuda, y documental que acompaña, y al Reglamento de Afectación al Régimen de Consorcio Parcelario instrumentado mediante Escritura nro. 828 del 23/12/2022 adjuntado por SEON 253761.-

2º) Que por presentación E0011 del 22/09/2023 los Sres. Defensores Dres. Suarez y Corbella, opusieron excepción de inhabilidad de título fundada -básicamente- en el hecho de considerar que para integrar válidamente el título base de la ejecución debe contarse con la aprobación del Consejo de Copropietarios, circunstancia que consideran no se advierte en autos. Ello, fundado en lo dispuesto en los artículos 487 inc.1 y 6, 524 y 531 del CPCC (anteriores a la reforma dispuesta por la Ley 5777); ley Provincial de Régimen de Consorcio Parcelario Nro. 3086 y el artículo 2048 del Código Civil y Comercial de la Nación (CC y C).-

3º) Que por su lado, por presentación E0036 del 03/02/2025 el consorcio ejecutante solicitó que se rechace la defensa de inhabilidad de título incoada, en mérito a los argumentos a los que me remito en honor a la brevedad.

4º) Que en primer término corresponde advertir que con la documental obrante en autos (Escritura Nro. 828 del 23/12/2022) se acreditó que el ejecutante se encuentra inscripto como consorcio parcelario, que en nuestra provincia se encuentra regulado por la Ley 3086.

Que ésta norma, en su artículo 14 dispone expresamente que: “En principio, no podrá aplicarse a parcelas de un Consorcio Parcelario constituido el régimen de prehorizontalidad ni el de horizontalidad...”.-

Siendo ello así, no resulta de aplicación el régimen de propiedad horizontal y por ende el artículo 2048 del CC y C en el que funda su defensa la parte ejecutada, sino los artículos 2073 y siguientes del CC y C.

5º) Ahora bien, respecto del cobro ejecutivo de expensas de urbanizaciones no sujetas al

régimen de propiedad horizontal, se ha suscitado una discusión doctrinaria y jurisprudencial respecto de la habilidad del título del certificado que emitan, en tanto que en los ordenamientos procesales sólo se encuentra contemplado el crédito por expensas derivadas del régimen de propiedad horizontal, como en nuestra provincia el artículo 524 CPCC (artículo 472 Ley 5777).-

Así, en base a dicho argumento existe una postura que rechaza la vía ejecutiva, y otra – a la cual adhiero- la considera procedente en virtud del acuerdo celebrado entre las partes, la adhesión del propietario al reglamento por el cual se consiente la forma de documentar la deuda y la asignación de ejecutividad y, en definitiva, los principios de autonomía de la voluntad, buena fe y la teoría de los actos propios.

En este sentido se ha dicho: *“Es claro que el principio de buena fe no resiste la idea de que un contratante dote a la otra parte de un instrumento eficaz para la ejecución y que, cuando se pone en marcha el mecanismo previsto o se hace valer el documento, se pretenda cuestionar la base de la contratación sin alegar la existencia de un vicio de la voluntad al momento del acuerdo. Por tal razón, se ha señalado que la doctrina de los actos propios es de estricta aplicación al caso de los clubes de campo y barrios cerrados en los que se ha pactado la vía ejecutiva y luego se pretende desconocerla”* (cf. CNCiv., sala C, 29/08/2008, “ Chacras de la Alameda SA c/ Auil, Hector E”, La Ley Online: AR/JUR/3340/2008).

6°) Que en el caso que nos ocupa, del Reglamento de Afectación al Régimen del Consorcio Parcelario (Escritura 828 del 23/12/2002 Capítulo segundo, artículo segundo) surge la constitución de la asociación de propietarios.

Que asimismo, de los artículos 12, 14 y 16 de dicho reglamento surgen el derecho a percibir expensas, la forma de determinación de monto de las mismas, la fecha de pago, la mora, intereses y su reclamo por vía de juicio ejecutivo.

Respecto del título, expresamente se determina que será considerada título ejecutivo hábil la constancia de la deuda firmada por el Presidente y el Tesorero de la Asociación de Propietarios certificada por Contador Público Nacional, con constancia de la cantidad líquida exigible.

Que teniendo en cuenta todo lo anterior, entiendo que el título ejecutado resulta hábil pues cumple con los recaudos extrínsecos que se requieren para la habilitación de la vía ejecutiva, esto es: constancia de deuda expedida por el Presidente y Tesorero de la Asociación de Propietarios con certificación de Contador Público, individualización del inmueble, y determinación de suma líquida y exigible en dinero.

Que a este respecto la Corte Suprema de Justicia de la Nación se ha pronunciado diciendo: "*...Resulta necesario que los títulos ejecutivos sean expedidos en forma que permita identificar con nitidez las circunstancias que justifican el reclamo y que cuenten con un grado de determinación suficiente de manera que la ejecutada no quede colocada en estado de indefensión*" (Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) Dirección General Impositiva (DGI) vs. Paredes, Julio César - Corte Suprema de Justicia de la Nación; 24-ago-2000; Base de Datos de Jurisprudencia de la CSJN; RC J 107503/09; Rubinzal Online).

Así también la jurisprudencia ha dicho: "*...Desde otro ángulo, tampoco debe pasarse por alto que las expensas que liquidan y recaudan tanto los consorcios (antes Ley 13512 – hoy arts. 2037 y siguientes del CCCN; en su caso arts. 2073 y siguientes del CCCN) como el ente aquí actor, tiene por finalidad, además de atender gastos propios de la urbanización, ya mencionados, otras cuestiones tan elementales como las diversas obligaciones laborales y previsionales con motivo del personal que presta servicios; y pagar los diversos impuestos y tasas correspondientes a las partes comunes del conjunto inmobiliario (...) La circunstancia que los entes anteriores a la vigencia del CCCN no se hayan "adecuado" al nuevo régimen no resulta una condición ineludible para admitir la posibilidad de que los títulos que emitan sus autoridades legítimamente constituidas, conforme a su acto constitutivo y reglamentos, puedan ser válidos como títulos aptos para admitir su cobro por la vía ejecutiva. Y ello con mayor razón, aunque no excluyente, cuando tal vía haya sido prevista en forma expresa en los estatutos sociales a los cuales ineludiblemente el accionista o asociado ha prestado conformidad (...) Debe tenerse en vista que las llamadas expensas tienen por finalidad atender necesidades comunes de quienes se han reunido, en este caso bajo un tipo societario y que ello es en beneficio exclusivo de todos los accionistas o asociados según el caso. No se trata de una sociedad ajena a quienes son propietarios de las parcelas de urbanización y que, por tanto, persiga un fin de lucro, sino de una forma instrumental para beneficio común (...) Por ello cuando el estatuto o el reglamento interno aprobado por la asamblea de accionistas, ha consagrado la vía ejecutiva, sumado al contexto actual de la legislación (arts. 2073, 2081, 2048 y cc del CCCN) no resulta funcional a la norma (arts. 1 y 2 CCCN) denegarla en sede judicial." (Del voto del Dr Llovera, Cám. de Apelaciones en lo Civil y Comercial de San Isidro, Se. del 13/09/2023, en autos: "Sausalito Club SA c/ Cibra SA s/ Cobro ejecutivo de expensas").-*

Que en mérito de todo lo anterior, corresponde rechazar la excepción de inhabilidad de

título interpuesta.

7°) Que las costas de la presente ejecución corresponde imponerlas a la perdidosa (artículo 506 del CPCC)

Por todo lo expuesto, **RESUELVO: I)** Rechazar la excepción de inhabilidad de título incoada. **II)** Mantener los términos de la sentencia monitoria de fecha 14/09/2021, incluyendo la condena en costas. **III)** A los fines de efectuar una nueva regulación en reemplazo de la efectuada en la sentencia monitoria, corresponde ordenar se practique liquidación de capital e intereses devengados hasta el presente. **IV)** Protocolizar, registrar y notificar lo resuelto (art. 120 CPCC).-

Mariano A. Castro
Juez