

Cipolletti, 7/5/2026

AUTOS Y VISTOS: Los presentes obrados caratulados "CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO CALLE 35-20-16-39 CONJUNTO HABITACIONAL 432 VIV C/ SANDOVAL, ANA NATALI S/ EJECUCIÓN - EJECUCIÓN DE EXPENSAS" (Expte. N° CI-00158-JP-2026), traídos a despacho para resolver;

RESULTA: Que en fecha 04/05/2026 se presenta AGUSTIN CAROSIO en representación del CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO CALLE 35-20-16-39 CONJUNTO HABITACIONAL 432 VIV, con patrocinio letrado, a fin de promover promover demanda ejecutiva contra la Sra. SANDOVAL ANA NATALI, propietaria del departamento sito en calle Esmeralda 1700, Tira B, Módulo 05, Piso 1, Departamento 10, UF 37, del "Complejo Habitacional 432 Viviendas" de la ciudad de Cipolletti, Provincia de Río Negro, por la suma de \$685.678, en concepto de expensas comunes ordinarias, adeudadas por los períodos comprendidos entre enero de 2024 y abril de 2026, más intereses.

Entre la documentación detallada en el punto V a) del escrito de inicio, acompaña: el reglamento de copropiedad y administración del edificio, un acta N° 44 de asamblea extraordinaria de fecha 03 de febrero -no indica de que año-, y el certificado de deuda de expensas emitido por el administrador, donde consta la liquidación de la deuda reclamada.

Fundamenta su pretensión en lo dispuesta por el art. 472 del Código Procesal Civil y Comercial de la provincia de Río Negro, en los artículos 2046, 2048, 2049 y 2050 del Código Civil y Comercial de la Nación, y en la Escritura de Propiedad Horizontal adjunta, y solicita se dicte sentencia de trance y remate condenando a la demandada al pago de lo reclamado, con más los intereses, gastos y costas.

Ahora bien, en uso de la facultad de control que me acuerda el art. 478 del CPCyC -Ley 5777- en este momento procesal, aun en ausencia de planteo alguno sobre el particular, adelanto que, efectuado el examen liminar de la documentación acompañada como base de la acción, corresponde rechazar la presente demanda, por no encontrarse cumplido el requisito esencial que habilita -en este caso- la procedencia la vía ejecutiva intentada,

sin perjuicio del derecho de la actora de ocurrir por la vía que estime corresponder.

Analizado el título adjunto al escrito de inicio, se observa -en primer lugar-, que el certificado de deuda expedido por el administrador del edificio, no constituye un título hábil en los términos requeridos por los arts. 472 del CPCyC Y 2048 del CCyCN, por cuanto sólo se encuentra suscripto por aquel, sin que obre constancia alguna -ni en el mismo título, ni en el resto de la documentación acompañada- de haber sido aprobado por el consejo de propietarios del edificio, órgano que, en este caso -y tal como se desprende del acta N°44 de asamblea extraordinaria- existe, y se encuentra conformado.

En otro orden, y a mayor abundamiento, cabe señalar que el certificado en cuestión, además de carecer de lugar y fecha de emisión -defecto formal que vuelve poco clara su exigibilidad-, incluye intereses por cada uno de los períodos adeudados, sin especificar cual es -ni de donde surge- la tasa de interés que se utilizó para su cálculo, como así tampoco se consigna la fecha exacta de vencimiento de cada período, a partir de la cual se calcularon los pretendidos intereses, extremos estos que tornan dudosa -o cuanto menos cuestionable- la liquidez y determinabilidad del crédito ejecutado.

En mérito de lo expuesto, y por las razones señaladas;

RESUELVO:

- 1) RECHAZAR in limine la demanda ejecutiva promovida.
- 2) Regístrese, y oportunamente archívese.

DRA. GABRIELA S. MONTORFANO.

-JUEZA DE PAZ-