

General Roca; 10 de Septiembre de 2.024.-

**AUTOS Y VISTOS:** Para resolver en estos autos caratulados: "**RO-02267-C-2023**  
**"CONSORCIO DEL EDIFICIO DE LA CALLE DON BOSCO NRO. 761 C/  
ARIAS MONICA MARISA S/ EJECUTIVO ( EJECUCION DE EXPENSAS)" y;**

**CONSIDERANDO:**

**I-** En fecha 25 de Julio de 2.024, se presenta la parte actora, solicita la ampliación de la ejecución de expensas por la suma de \$3.639.053,53, y de la Unidad complementaria por \$1.719.594,15.-

En fecha 31 de julio de 2.024 se amplía la ejecución de e \$ 5.358.647,68, con mas los intereses.-

**II-**En fecha 19 de Agosto de 2.024, se presenta la ejecutada se opone a la sentencia monitoria, y opone las excepciones de prescripción liberatoria e inhabilidad de título.-

Efectúa una negativa general y particular negando e impugnando la suma de \$ 3.639.053,53 y la suma de \$ 1.719.594,15 en concepto de expensas, niega la liquidación, y solicita la morigeración de los intereses lo que resultaría abusivo, y confiscatorio y hasta antijurídico.-

Invoca que en líbello de la demanda la ejecutada adeudaría intereses moratorios y punitorios, conforme lo establecido en la cláusula Octava Punto III del Reglamento de Copropiedad y Administración, pero expresa que en el Reglamento no surgiría el índice aplicado para las multas, intereses, costos y costas en el supuesto de mora.-

Indica que la tasa aplicada resulta abusiva, a lo que cita jurisprudencia y doctrina sobre la materia.-

Por otra parte que dicha situación también se vería reflejada al observarse que al inicio el ejecutante reclamaría una deuda de \$ 153.465,59 por expensas del período: octubre 2018- julio-2023 correspondientes a la Unidad Funcional N° 1, habiéndose dictado sentencia monitoria por dichas sumas en fecha 22/09/2023.-

Relata que en fecha 13/05/2024, la ejecutante ampliaría la demanda por cobro ejecutivo de expensas de la misma Unidad Funcional, pero extendiendo el período reclamado

hasta el 06/05/2024 por la suma total de \$ 3.639.053,53.-

Que es decir que a pesar de que el Consorcio no establece el índice para actualizar la deuda, el transcurso de sólo nueve meses no podría elevar el monto de lo reclamado de tal forma.-

Asimismo interpone la excepción de prescripción liberatoria por el período octubre 2018- marzo 2022 conf. art. 2562 inc. c) del CCYC.-

Indica que el ejecutante en su ampliación de demanda de fecha 13/05/2024 adicionaría a su reclamo inicial, la ejecución por deuda de expensas de la unidad complementaria por el período octubre 2.018- abril 2.024 por la suma de \$ 1.719.594,15.-

Que sin embargo desde la entrada en vigencia del CCYC se habría reducido a dos años el plazo de las obligaciones de prestaciones periódicas, entre ellas expensas de edificios, condominios, etc.-

Indica que habiendo el ejecutante interpuesto recién en fecha 13/05/2024 el reclamo por la deuda de expensas de la Unidad Complementaria N° 1 por el período octubre 2018- abril 2.024 con excepción del período abril de 2.022 a abril de 2.024, el resto de la deuda estaría prescripta.-

Indica que el ejecutante en su ampliación de demanda de fecha 13/05/2024, adiciona a su reclamo inicial, la ejecución por deuda de expensas de la Unidad complementaria N° 1, por el período octubre de 2.018- abril de 2.024 por la suma de \$ 1.719.594,15.-

Que desde la entrada en vigencia del CCYC, se redujo a dos años el plazo de prescripción.-

Es por ello que entiende que al ejecutante al interponer recién en fecha 13/05/2024, el reclamo por la deuda de expensas por el período octubre de 2.018 a abril de 2.022, dicha deuda estaría prescripta.-

Indica que la deuda por el período no prescripto (abril de 2.022 a abril de 2.024) asciende a \$ 37.190,98 suma que incluye expensas ordinarias \$ 14.405,74, fondo de reserva \$ 4.350 y expensas extraordinarias \$ 18.435,24.-

Respecto a la deuda por intereses del capital por esos 24 meses los calcula a la tasa de los precedentes judiciales de la provincia.-

Indica que tras liquidar los intereses éstos ascenderían a \$ 67.438,10.-

Interpone la excepción de inhabilidad de título respecto del documento que la ejecutante acompaña como base de su ampliación de demanda del 13/05/2024 "liquidación expensas mes de abril 2.024" por no constituir un certificado de deuda válido para promover ejecución de expensas.-

Indica que tal documental no resulta hábil puesto que no cumpliría con uno de los recaudos extrínsecos esenciales, éste es que estuviera suscripto y/o certificado por el Administrador del Consorcio.-

Expresa que el título en el cobro de expensas, está constituido por el certificado de deuda expedido por el administrador, conforme los recaudos establecidos en el reglamento de copropiedad y en forma supletoria, si el mismo nada hubiere previsto, basta con el certificado suscripto por el administrador conteniendo la constancia de la deuda líquida y exigible, en el caso de que la liquidación de expensas mes de abril de 2.024, sin suscripción ni certificación alguna por parte de la administradora del consorcio, solicita se haga lugar a la excepción de inhabilidad de título.-

Se opone a la sentencia monitoria de fecha 30/07/2024.-

Reitera la cuestión de los intereses superaría la tasa judicial, y por otro lado se opone en virtud de hacerse lugar a las excepciones de prescripción liberatoria.-

Reconoce la deuda por expensas de la Unidad Funcional Número Uno NC 05-1-k-227-23 AUF.01 por la suma de \$ 153.465,59, atento haber sido reconocida en fecha 06/11/2023, esto sin perjuicio de que al tiempo de dicho reconocimiento gran parte de la deuda se encontraba prescripta.-

Reconoce adeudar intereses moratorios y punitivos únicamente por el periodo no prescripto: Abril de 2.022- Abril de 2.024 los que calculados al 19/08/2024 ascenderían a \$ 954.761,60, por lo que acompaña planilla de liquidación.-

Respecto de la deuda de Unidad Complementaria N° 1 (Cochera), reconoce adeudar únicamente por el periodo no prescripto, lo que ascendería a un total de \$ 104.629,08, por lo que sumatoria de los importes daría como resultado la suma de \$ 1.212.856,27.-

Solicita finalmente se deje sin efecto la sentencia monitoria de fecha 30/07/2024 y sólo se mande a llevar adelante la ejecución por la suma antes mencionada.-

**II-** En fecha, 21 de agosto de 2024, se ordena traslado de la oposición, excepción planteada y documentación acompañada.-

**III-** En fecha 28 de agosto de 2024 se presenta la ejecutante y contesta el traslado.-

Indica que en el expediente se pone en evidencia los siguientes hechos procesales:

Que en el movimiento - RO-02267-C-2023-E0005 CONTESTACIÓN DE DEMANDA Contesta demanda (presentado el 06/11/2023 19:25:49) 06/11/2023 19:25:49 y que la demandada Sra. ARIAS MONICA MARISA expresaría allanamiento de manera total e incondicional a la demanda impetrada.-

Que en fecha 14 de mayo de 2024 se tiene por ampliada la ejecución por la suma de \$ 3.639.053,53: UNIDAD FUNCIONAL NUMERO UNO integrado por el POLIGONOCERO CERO CERO UNO - NOMENCLATURA CATASTRAL 05-1-K-227-23AUF.01, y \$ 1.719.594,15 Unidad complementaria: antes del 10/05, y que atento lo dispuesto por el art. 541 del CPCyC, se intima a la demandada para que dentro del quinto día de notificada acompañe los recibos correspondientes que acrediten la extinción de la obligación, bajo apercibimiento de ampliarse la ejecución por la suma reclamada.-

Que en fecha 14 de mayo de 2024, surgiría del Sistema de Notificaciones Electrónicas que la cédula fue recepcionada en el Organismo Judicial el 30/05/2024 08:10:32 notificando la ampliación de demanda.-

Indica que la ejecutada ni por sí, ni por apoderado planteó pagos ni se opuso a la liquidación de deuda certificada mediante la documental aportada al proceso y no efectuaron presentaciones en tiempo oportuno, es decir, dentro de los cinco (5) días subsiguientes al conocimiento de los actos, por lo que quedaron subsanados los presuntos defectos procesales que aquéllos podrían presentar.-

Indica que el planteo actual es igualmente extemporáneo e improcedente porque resulta incompatible con el principio de preclusión procesal.-

Expresa que atento a las características de la obligación reclamada, el deudor resulta también acreedor, al ser integrante del consorcio que reclama el pago.-

Por lo que indica que el cumplimiento de la obligación, es indispensable para el desenvolvimiento y mantenimiento del edificio. Habrían sido estas razones, las que han llevado a nuestros tribunales a considerar que los títulos con los que se promueve la ejecución, no sean tratados rigurosamente, y determinadas cuestiones que pueden llevar

en otros supuestos al rechazo de la acción intentada, no son admitidas en estos casos.-

Respecto del momento para la oposición de la sentencia monitoria indica que la intimación de pago importará la citación para oponer excepciones, debiendo dejarse al ejecutado copia de la diligencia, del escrito de iniciación y de los documentos acompañados, por lo que las excepciones se deberían plantear dentro de cinco días, en un solo escrito, conjuntamente con el ofrecimiento de prueba.-

Indica que deberían cumplirse los requisitos establecidos en los artículos 330 y 356, determinándose con exactitud cuáles son las excepciones que se oponen y la intimación de pago importará, asimismo, el requerimiento para que el deudor dentro del plazo establecido en el párrafo segundo de este artículo, constituya domicilio bajo apercibimiento de que si no lo hiciere, las sucesivas resoluciones se tendrán por notificadas en la forma y oportunidad fijadas por el artículo 133. -

Por lo que entiende que no habiéndose opuesto excepciones dentro del plazo, el Juez, sin otra sustanciación, pronunciará sentencia de remate dentro del plazo de cinco días.-

Explica sobre el principio de preclusión, y establece que la sentencia monitoria funciona como una verdadera sentencia definitiva condicionada a una eventual impugnación que en término perentorio puede hacer el accionado, que en esta forma de proceso, con la propia conducta del demandado con su silencio está demostrando la falta de necesidad de tramitar un proceso contradictorio en todas sus etapas de conocimiento, frente al mandato de cumplir con la obligación expedida por el órgano jurisdiccional, éste adquiere efectos de cosa juzgada, como si estuviera resolviendo el fondo del litigio, o en otras palabras, la tutela efectiva del derecho lesionado.-

Contesta sobre las excepciones de falsedad e inhabilidad de título indicando que la excepción de falsedad debe fundarse únicamente en la adulteración del documento, con lo cual se pide la ejecución; y la de inhabilidad esta referida a las formas extrínsecas de dicho título; requiriendo ambas para su procedencia, que el deudor niegue la existencia de la deuda.-

Cita jurisprudencia y manifiesta que es insuficiente a tal fin la agregación del certificado respectivo, del cual emane una suma líquida y exigible en dinero, expedido por el administrador, o quien haga sus veces, con sujeción a lo dispuesto por el reglamento de copropiedad.-

Aclara que de ésta manera no procedería la excepción, cuando no se denuncian vicios o

defectos relativos a las formas extrínsecas del título en ejecución, ni tampoco se desconoce el mismo.-

En cuanto a la inhabilidad de título, cabe observar que ella se circunscribe a los supuestos en los que se cuestiona su idoneidad jurídica, ya por no ser ninguno de los enumerados en los art. 520, 523 y 524 del Código Procesal, ni autorizado por otras leyes, o porque carezca de algunos de los elementos constitutivos de aquél, esto es, mención de los sujetos activo y pasivo de la obligación, esté afectado al no resultar exigible o que su objeto no sea una suma líquida de dinero.-

Recuerda que en materia de ejecución de expensas, el marco de procedencia de la excepción en análisis se encuentra aún más restringido en función del principio según el cual tales reclamos deben apartarse de rigorismos formales respecto de la condiciones de ejecutabilidad del instrumento hecho valer como base de la acción, en tanto las normas instituidas por los arts 2037 y ssgtes. del CCyCN están esencialmente dirigidas a asegurar el deber de pagar con puntualidad lo necesario para sufragar los gastos de la cosa común, resultando suficiente, a tal fin la agregación del certificado respectivo suscripto por el administrador y del cual emane una suma líquida y exigible en dinero expedido con sujeción a lo dispuesto por el Reglamento de Copropiedad, ello en virtud de tratarse de un título complejo.-

En cuanto a la Tasa de interés indica que resulta inapropiadas la pretensión de correlacionar el interés de la mora de expensas con la Tasa de Interés de acreencias o la Tasa Judicial, atento que el pacto de intereses en materia de expensas una cláusula penal estatuida en beneficio del consorcio y no de un acreedor particular, y que desempeña una función más compulsiva que resarcitoria, resulta lógico que la tasa de interés convenida en estos casos sea, por regla general, más alta que en otras especies de deudas de dar dinero, sin que esta circunstancia sea óbice a la facultad judicial de reducir penalidades excesivas, cuando las estipuladas no guardaren relación con la gravedad de la falta del deudor y demás circunstancias del caso (art. 656 C.Civ.).

Respecto a la tasa de interés, extremo controvertido por el ejecutado, expresa que no puede soslayarse que en materia de expensas comunes que no rigen idénticas pautas que las que se establecen para juzgar sobre la usura en otro tipo de créditos puesto que la percepción de aquellas hace a la existencia y funcionamiento del consorcio, siendo que los intereses punitivos constituyen un estímulo eficaz para asegurar su pago.-

Señala el art. 769 del CPCCN, indicando que cabe señalar que los intereses punitivos, que nacen de fuente convencional comportan una suerte de cláusula penal moratoria,

aunque no se identifican con ella, y aclara como necesario que, aplicar un porcentual fijo en los tiempos que corren provocaría un beneficio para el deudor moroso que aumenta a medida que el proceso de cobro se extienda.-En cuanto a las liquidaciones de intereses indica que la evidente aceptación de las Liquidaciones de Expensas incluyendo todos los rubros de la misma conforma una aceptación cotidiana y permanente de su condición de deudos actualiza cada periodo mensual, desvirtuando la prescripción de los períodos.-

Solicita en consecuencia el rechazo de los planteos efectuados por la parte ejecutada, se rechace excepción de prescripción e inhabilidad de título, con expresa imposición de costas y que quede firme la sentencia monitoria.-

En fecha 02 de Septiembre de 2.024 se dictan autos para resolver.-

**III-**Que estando en condiciones de resolver adelanto que habré de rechazar los planteos formulados por la ejecutada en virtud de las consideraciones que a continuación paso a exponer.-

Del iter procesal de las presentes actuaciones surge que:

En fecha 12 de septiembre de 2.023 se inicia la ejecución por expensas, dictándose la sentencia monitoria en fecha 22 de septiembre de 2.023 por la suma de \$ 153.465,59 mas la suma de \$150.000 despachándose las medidas generales en la misma fecha, por las sumas mencionadas.-

En fecha 06 de noviembre de 2.023, luego de que se notificara la sentencia monitoria en el domicilio real, se presenta la ejecutada y se allana a la pretensión articulada por la contraparte.-

El día 13 de mayo de 2.024 se presenta nuevamente la ejecutante a ampliar la demanda de ejecución de expensas, y como consecuencia de ello en fecha 14 de mayo de 2.024 se ordena la intimación dispuesta por el art. 541 del CPCYC a la demandada para que en el plazo de cinco días acompañe los recibos correspondientes, atento a la falta de presentación de la misma en fecha 31 de julio de 2.024 a las 15:02:06 hs se dicta la ampliación de la sentencia monitoria y es en fecha 12 de agosto de 2.024 que sólo se presenta la parte demandada con nuevo patrocinio letrado.-

Es recién en fecha 19 de agosto de 2.024 a las 08:23:00 hs se presenta la parte demandada oponiéndose al progreso de la acción interponiendo las excepciones de prescripción e inhabilidad de título.-

Si se computa el plazo de cinco días desde la fecha de la sentencia monitoria y habiéndose notificado la misma por nota en virtud de la presentación anterior y de

conformidad con lo dispuesto por la Acordada N° 36/22, el plazo mencionado venció el día 12 de agosto de 2.024, es decir el plazo para la interposición de excepciones y oposición en el caso a la sentencia monitoria ( art. 542 del CPCYC).-

Por lo que de éste modo queda ampliamente demostrado la extemporaneidad de los planteos.-

Claramente en los planteos efectuados pudo haber habido la intención de ordinarizar el proceso, por lo que deberá ser tratado en un proceso de conocimiento posterior, tal como lo dispone la normativa procesal.-

Por lo que finalmente la extemporaneidad de la presentación exime a ésta Juzgadora de adentrarse al tratamiento de las cuestiones planteadas.-

Por otra parte si lo que se pretendía plantear es la prescripción de los períodos por los que ya se dictó sentencia monitoria y por los que la ejecutada se allanó, rige la teoría de los actos propios, es decir nadie puede alegar su propia torpeza, no pudiendo asumir una conducta procesal en aquel momento y ahora plantear exactamente lo contrario.-

Por otra parte rige el principio de preclusión de los actos procesales que impide retrogradar el proceso al estado anterior.- El fundamento de la adopción de este sistema en nuestro CPCYC, radica en que permite en ciertos esquemas un mejor ordenamiento del proceso al posibilitar su progreso, consolidando los tramos o etapas cumplidas.-

Así, precluye una facultad procesal al haberse ejercido ya válidamente la facultad de que se trata, ello en virtud de que su vinculación con el principio de eventualidad, que es la derivación y la exigencia del preclusivo, importa la necesidad de aprovechar cada ocasión procesal, íntegramente, empleando en acumulación eventual todos los medios de ataque y defensa de que se disponga. Por ejemplo, todas las excepciones y los recursos deben ser opuestos conjuntamente y en un solo escrito. La firmeza de los actos procesales es una necesidad jurídica que justifica su validez, no obstante, los vicios que pudieran presentar, si no se formuló en su oportunidad la correspondiente impugnación. (Falcón Enrique M., Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial, t° I, Rubinzal-Culzoni, págs. 519/520).-

Es por todo ello que;

**RESUELVO:**

- 1-Rechazar los planteos formulados por la ejecutada en virtud de su extemporaneidad.-
- 2- Imponer las costas a la demandada en su calidad de vencida (art. 58 y 558 del CPCYC).-
- 3- En consecuencia mandar a llevar adelante la ejecución hasta tanto la demandada

MÓNICA MARISA ARIAS, haga al acreedor CONSORCIO DEL EDIFICIO DE LA CALLE DON BOSCO N° 761, íntegro pago de la suma de \$ 5.358.647,68 con mas los presupuestado para intereses y costas.-

4- Proceder al dictado de una nueva regulación de honorarios, dejando sin efecto la regulación de fecha 31 de julio de 2.024, ello en virtud del rechazo de los planteos, regulando los honorarios del Dr. Gabriel Savini en la suma de \$ 620.000 y los de las Dras. Leticia Franco y Micaela Gustin en la suma de \$ 380.000.- Se deja constancia que para tal regulación se ha tomado en cuenta la calidad de la actuación profesional, extensión, complejidad, etapas cumplidas de la causa, y el resultado obtenido a través de aquélla. (Arts.6, 7, 9 y 10 Ley 2212

R.N.).-

Notifíquese de conformidad a lo dispuesto por la Acordada N° 36, cúmplase con la ley 869 y regístrese.-

VERÓNICA I. HERNÁNDEZ

JUEZ