

San Carlos de Bariloche, 29 de abril de 2026.-

VISTOS: Los autos **CONSORCIO PROPIETARIOS VISTAZUL III C/ PIZORNO, JUAN JOSE Y OTROS S/ EJECUCION DE EXPENSAS. BA-01822-C-2024**

Y CONSIDERANDO:

1º) Que al contestar demanda el Sr. Juan Jose Pizorno junto a su letrado apoderado el Dr. Aiassa interpone excepción de falta de legitimación pasiva negando categóricamente que sea titular dominial del inmueble al que se hace referencia en la demanda y que tal circunstancia se encuentra probada con los informes de dominio que adjunta la propia parte actora, por ello no resulta procedente dirigir la acción en su contra.

Que el art. 2046 del Código Civil y Comercial de la Nación establece con claridad que la obligación de contribuir a las expensas comunes recae sobre el propietario, no habiendo sido ni siendo propietario, y no mediando ninguna otra causa de atribución de responsabilidad frente al consorcio (por ej. cesión de uso con notificación, tenencia con reconocimiento expreso de deuda, etc.) solicita se haga lugar a esta excepción y se rechace demanda por falta de legitimación pasiva.

Que a su vez, interpone excepción de inhabilidad de título toda vez que el instrumento base de la presente ejecución resulta de una liquidación unilateral practicada por el administrador y no constituye título hábil para sustentar una ejecución contra quien no es propietario, ni firmó reconocimiento de deuda alguno.

Indica que revisando el reglamento que adjunta la parte actora puede verse que los montos y porcentuales que figuran en el certificado que dan origen a la presente ejecución no guardan ninguna relación con el documento

mencionado y que únicamente podría ejecutarse a quienes no resultan titulares dominiales los montos correspondientes a expensas ordinarias y no extraordinarias conforme los antecedentes que dieron causa al art. 2050 del CCyC.

2º) Corrido el traslado de la excepción, la parte actora manifestaba que las afirmaciones del demandado difieren radicalmente de la realidad de los hechos ya que, en primer lugar, como quedó acreditado en autos en fecha 28 de marzo del corriente año, (E004) de acuerdo a medida preliminar acompañado por la parte actora (Consortio Propietarios Vistazul III c/ocupantes del Inmueble de Vice Alte ´connor 267 – Expte- BA – 02841-C- 2024) TRAMITE NRO 202510001014 el Sr Pizorno declara *“ser uno de los propietarios, que ocupa el departamento Nro. 2 como administración, no pernocta ahí. Informa que actualmente hay seis departamentos con inquilinos permanentes y dos para alquiler turístico. Informa que departamento 13 y 14 se encuentran desocupados. El sr. Pizorno facilita ingreso a los departamentos 13, 14, 15 y 16 se encuentran desocupados y se constató que se encuentran para alquiler temporal.”*, todo ello con firma de Sr. Pizorno y Oficial de Justicia Sra. María Luz Lucena.

Que entonces, mediante una constatación por orden judicial el Sr, Pizorno declara ser propietario, con cual responde a las obligaciones en forma concurrente y solidaria junto a los otros presuntos titulares dominiales, en caso que los hubiere.

Refiere que como consecuencia de esta comprobación en el lugar, de la conducta del Sr. Pizorno con respecto al inmueble, con actos de administración y disposición de los espacios sobre los que se reclama expensas comunes, autonombrándose como “propietario” ante el Oficial de

Justicia, asistiendo a la mediación en CEPRI a la que fue requerido como titular, deja en evidencia su obligación a la totalidad del pago de expensas comunes.

Sostiene que el certificado de deuda, librado por el Consorcio en autos se encuentra confeccionado de acuerdo con los requisitos exigidos en el reglamento de copropiedad, y reviste suficiente fuerza ejecutiva, en cuanto a la constancia de la existencia del crédito y la mora del deudor.

Finalmente se opone a la procedencia de la prueba pericial contable ofrecida por la demandada en razón de que no es materia de estos autos la letra del reglamento, ni el porcentual de la construcción del edificio, y tampoco hace al objeto en autos el cálculo de metros reales y su correlativo que obra en el reglamento como menciona el demandado.

3°) Ahora bien, ingresando en el análisis de la cuestión se advierte que la defensa planteada de falta de legitimación pasiva, tiene su sustento en que conforme el art. 472 del CPCC "*Constituye título ejecutivo el crédito por expensas comunes de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal. El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones.*"

Sentado ello y de la compulsas de las actuaciones surge que el titular dominial del inmueble 19 2 E 112 04 F001 y F002 resulta ser COBASA - Construcciones Bariloche Sociedad Anónima, Comercial, Financiera, Inmobiliaria, Constructora y Agropecuaria. En consecuencia no corresponde dirigir esta acción contra el Sr. Pizorno por no ser el propietario de los mismos conforme el informe de dominio acompañado al inicio por la actora y expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble.

Se ha dicho "como se trata de una ejecución basada en un título que no emite el ejecutado, sino que proviene de un convenio anterior, que lo liga a este juicio como legitimado pasivo, debe acompañarse el reglamento de copropiedad, la constancia de quién es el propietario, y la constancia de legitimación representativa de quien firma el

certificado. (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Tomo III. pag.525.) Es decir que dicha ejecución no admite la acción contra quien no es propietario como es el caso.

A su vez, no se demostró en forma fehaciente en estas actuaciones, de limitado conocimiento, que el excepcionante fuera poseedor por algún título, tal como lo requiere el art. 2050 del CCyCN en cuanto establece: "*Obligados al pago de expensas. Además del propietario, y sin implicar liberación de éste, están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los que sean poseedores por cualquier título.*"

La sola manifestación del ejecutado de ser "propietario" de los inmuebles (tanto en la carta documento como en la diligencia preliminar) no es suficiente por si solo por acreditado tal carácter porque, ante la negativa del ejecutado, ello no surge del informe de dominio ni consta en otro documento.

Todo ello, sin perjuicio, claro está, de que tal circunstancia pueda ser demostrada en un proceso de mayor amplitud de conocimiento que el presente.

Es decir, que aun cuando, además del propietario, estuviere obligado al pago de las expensas aquél que sea poseedor con cualquier título, en el caso que nos ocupa, no hay elementos suficientes para acreditar dicha circunstancia.

De allí que el excepcionante no se encuentra legitimado para ser parte ejecutada en este proceso.

Por último, habiendo hecho lugar a dicha excepción no corresponde tratar las restantes cuestiones ya que las mismas devienen abstractas.

Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva con costas por su orden toda vez que el ejecutante pudo creerse con derecho a peticionar como lo hizo, dada la postura asumida por

el co-ejecutado Pizorno antes de este proceso (art. 62 y 63 del CPCC).

En consecuencia, **RESUELVO:-**

I) Hacer lugar a la falta de legitimación interpuesta por el demandado y rechazar la presente ejecución contra Juan José Pizorno. **II)** Imponer las costas de lo resuelto en el orden causado. **III)** Mandar a continuar la presente ejecución contra el co-demandado COBASA CONSTRUCCIONES SACIFICA, en los términos de la sentencia monitoria dictada, con costas a su cargo. **IV)** Protocolizar, registrar y notificar esta sentencia por art. 120 CPCC.

Cristian Tau Anzoategui
Juez