



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

REGISTRADA BAJO EL N° 256  
Expte.N°162.045

(S) F°1407/1412  
Juzgado Civil y Comercial N°6.-

En la ciudad de Mar del Plata, a los .15.. días del mes de diciembre de 2016, reunida la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, en acuerdo ordinario a los efectos de dictar sentencia en los autos: **“CONS. PROP. EDIF. SEMAR XI – CALLE ARENALES 2319 MAR DEL PLATA c/ ROMERO, IWAN s/ COBRO EJECUTIVO” - EXPTE.N°162.045** habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los artículos 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código de Procedimiento en lo Civil y Comercial, resultó que la votación debía ser en el siguiente orden: Dres. Rubén D. Gérez y Nélide I. Zampini.

El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes

### C U E S T I O N E S

1°) **¿Es justa la sentencia dictada a fs. 420/31 y contra la cual la parte actora interpuso recurso de apelación a fs. 436?**

2°) **¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?**

**A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA EL SR. JUEZ DR. RUBEN**

**D. GEREZ DIJO:**

#### **I. Antecedentes:**

A fs. 100/5 se presenta el Dr. **Marcelo Daniel Salminci**, en su carácter de apoderado del Consorcio de Propietarios del Edificio “Semar XI”, promoviendo juicio ejecutivo contra **Iwan Romero**, en su carácter de titular de la unidad ubicada en el piso 15°, Departamento C del Cuerpo A, persiguiendo el cobro de **quince mil trescientos cuarenta y nueve pesos con cuarenta y tres centavos (\$ 15.349,23)**, con más sus intereses, gastos y costas, sin perjuicio de las nuevas sumas que se devengaren en el futuro.

Señala que el monto corresponde a expensa común extraordinaria por fondo de reserva judicial, aprobada en Asamblea General Ordinaria de fecha 19/02/2014, con vencimiento el 10/03/2014.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Solicita embargo de la unidad generadora de expensas, solicita el beneficio de litigar sin gastos y ofrece prueba.

A fs. 310 se ordena librar mandamiento de intimación de pago y embargo contra el ejecutado por la suma reclamada, se ordena el embargo preventivo del inmueble y se concede en forma provisoria el beneficio de litigar sin gastos.

A fs. 348 se presenta el Sr. Iwan Alfredo Romero, con el patrocinio letrado de la Dra. Ana María Larregina, oponiendo excepción de inhabilidad de título, falsedad ideológica y deuda inexistente, solicitando el rechazo de la acción con costas.

Sostiene que la asamblea del año 2014 no determinó el importe que se afectaría al fondo de reserva, ni instrumentó forma de pago y el/los vencimiento/s pertinentes; y la asamblea del año 2015, que fue impugnada y tachada de nulidad, no solo es de fecha posterior a la expedición del título ejecutivo, sino que tampoco aprobó importe alguno ni forma de pago; resultando todo ello contrario a lo establecido en el Reglamento de Copropiedad y Administración en su artículo décimo tercero.

Destaca que nunca se le notificó importe ni fecha de vencimiento del fondo de reserva judicial con anterioridad al 5/01/2015. Solicita la sanción prevista en el art. 45 del CPC.

Ofrece prueba, se opone al beneficio de litigar sin gastos petitionado por el actor y solicita el rechazo de la demanda.

A fs. 359 se ordena sustanciar la excepción planteada con la parte actora.

A fs. 404/419 contesta la actora la excepción opuesta por el ejecutado.

En primer lugar, se opone a la apertura a prueba de las actuaciones, solicitando sentencia.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Sostiene que el ejecutado pretende eludir el pago y dilatar tal obligación. Destaca el acotado marco del presente proceso para cuestionar las actas de asamblea.

Explica que la accionada pretende debatir la causa de la obligación, resultando ello vedado en este tipo de procesos; no siendo admisible para alegar la falsedad ideológica del instrumento, pudiendo solo referirse a la adulteración material.

Finalmente, solicita la aplicación de la tasa establecida en el Reglamento de Copropiedad del 36% anual.

## **II. La sentencia recurrida:**

A fs. 420/31 dicta sentencia definitiva la Sra. Juez de Primera Instancia haciendo lugar a la excepción de inhabilidad de título opuesta por el ejecutado, desestimando la acción por cobro ejecutivo de expensas. Asimismo, rechazó el pedido de imposición de multa por temeridad y malicia. Concluyó, regulando los honorarios profesionales.

Para así hacerlo, comenzó por destacar que el acotado marco cognoscitivo de los juicios compulsorios veda la posibilidad de sopesar cuestiones que hagan a la relación sustancial; pero al mismo tiempo subrayó que ello no obstaba que a la vista de la documentación aportada por el propio ejecutante, y sin recurrir a la producción de prueba, pueda concluirse sobre la inhabilidad del título.

Señaló que se trataba de constatar si los recaudos para la configuración válida del certificado de expensas fueron o no observados. Citó jurisprudencia de la Suprema Corte Provincial que impide privilegiar un excesivo rigor formal si se consiente una condena fundada en una deuda inexistente.

Indicó que nada impide resolver este caso particular en sentido disímil al vertido en un caso análogo.

Luego de repasar el contenido del reglamento de copropiedad del consorcio actor, concluyó que la aserción contenida en el título en ejecución



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

de que las expensas liquidadas *“han sido aprobadas en Asamblea General Ordinaria de fecha 19 de Febrero de 2.014”* no se corresponden con la decisión asamblearia, tornándolo inhábil.

Razonó que la Asamblea en forma unánime aprobó la propuesta de constituir un “fondo de reserva judicial” a liquidarse por expensas extraordinarias, pero nada resolvió sobre el monto por el cual la misma se constituiría ni la forma de pago, como lo exige el art. 13 del reglamento.

Agregó que tales omisiones no se superan ni quedan subsanadas con lo decidido en la Asamblea del 26/02/2015, desde que no fue sometido a decisión de ésta, resultando manifestaciones del administrador. Ello demuestra, dijo, que el fondo aún no estaba constituido.

Sumó a lo anterior que no podía perderse de vista que ésta última asamblea fue celebrada con posterioridad a la emisión del certificado de deuda por expensas.

No encontrando que la actora haya actuado a sabiendas de la propia sinrazón, desestimó la sanción por conducta procesal.

### **III. Apelación del Consorcio actor:**

A fs. 436 interpone el apoderado de la parte actora recurso de apelación contra el referido pronunciamiento, el cual es concedido en relación a fs. 437, siendo fundado a fs. 466/88, y contestado por la parte ejecutada a fs. 493/502.

En primer lugar, sostiene que el certificado de deuda extendido bajo la firma del administrador tiene carácter de título suficiente; pretendiendo introducir el ejecutado cuestiones relativas a las expensas que exceden el reducido ámbito de una ejecución, discutiendo la legitimidad de la causa y el origen de la deuda.

Señala que resulta suficiente para la ejecución la sola agregación del título del que emane una suma líquida, exigible, en dinero, expedido por administrador, y con sujeción a lo dispuesto por el reglamento de copropiedad; citando plenario de este Tribunal en su apoyo.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Seguidamente transcribe una sentencia del mismo sentenciante de grado en sentido contrario al aquí decidido.

Dice que las actas de asambleas resultan legítimas y legalmente constituidas, por ante escribano público y pasadas al respectivo libro de actas rubricado por el consorcio. Sostiene que al aprobarse asambleariamente el saldo adeudado por anteriores administraciones al 03/11/2007, el pago es inmediato y en efectivo, no admitiendo demoras; surgiendo el prorrateo del mismo Reglamento de Copropiedad.

Concluye transcribiendo distintos fallos de magistrados de primera instancia en casos análogos y de este mismo Tribunal que avalan su posición.

#### **IV. Tratamiento de los agravios:**

1) Analizándose en autos una relación regida por ley imperativa nacida de actos entre particulares, considero necesario dejar aclarado que para el estudio de la constitución, extinción y efectos ya producidos - y en cuanto resulten materia de agravio – me apoyaré en las normas del Código Civil [ley 340], y no el ya vigente Código Civil y Comercial de la República Argentina -ley 26.994- ya que éste no es de aplicación retroactiva (art. 7 del último cuerpo normativo citado; Kemelmajer de Carlucci, “**El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme**”, La Ley, 22/04/2015, AR/DOC/1330/2015; Junyent Bas, Francisco A., “**El derecho transitorio. A propósito del artículo 7 del Código Civil y Comercial**”, La Ley, 27/04/2015, AR/DOC/1360/2015).

2) Un repaso de los antecedentes citados por el recurrente me advierten del criterio sentado por las restantes Salas de este Tribunal (Expte.Nº161.190 de Sala I, sent. del 14/04/2016 y Expte.Nº161.633 de Sala II, sent. del 07/07/2016), donde se sostuvo que la discusión relativa a la liquidación de las expensas excede el ámbito del proceso ejecutivo, pues el ejecutado no cuestiona la idoneidad jurídica del certificado sino que discute la legitimidad de la causa o su composición.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Pasaré a explicar porqué propondré en este acuerdo un resultado distinto para el presente caso.

**a) Posibilidad de ejecutar la deuda correspondiente al “fondo de reserva”. Recaudos legales y reglamentarios:**

El título ejecutivo base de la acción aquí instaurada fue extendido bajo la firma del administrador del consorcio actor con fecha 05/01/2015, encontrándose vigente la ley 13.512.

Liminarmente corresponde aclarar que el cobro ejecutivo aquí pretendido tiene el carácter de expensa “extraordinaria”, desde que no queda comprendido en el que regularmente demanda la administración y/o conservación del inmueble, sino que se efectúa por una sola vez y que por su monto excede el gasto normal del consorcio.

Repárese que es el propio ejecutante quien consigna en el título “...en concepto de expensa común extraordinaria por fondo de reserva judicial...” (sic), y que al contestar las excepciones opuestas por el ejecutado señaló que tal concepto respondía a deudas concretas del consorcio (ver fs.410). Es decir que lo recaudado en tal concepto debía tener un destino específico, pre-acordado por los consorcistas en la asamblea: el valor de las deudas judicializadas que poseía el consorcio al 03/11/2007 y que alcanzaría la suma de \$ 3.526.658.

Paralelamente, al disponer el art. 522 del CPC que cuando se promueve la ejecución debe acompañarse el certificado de deuda que reúna los requisitos exigidos por el reglamento de copropiedad, deviene necesario ingresar en el análisis de sus cláusulas.

Con tal fin, advierto que el artículo décimo tercero dispone que: “*Para la atención de gastos extraordinarios y provisiones, por leyes y otras causas, se constituirá un “fondo de reserva”, **cuyo monto y forma de pago será determinado por la Asamblea de Copropietarios.**”.*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

En conclusión, el consorcio podía, a través de la Asamblea, ordenar la constitución de un fondo de reserva para gastos extraordinarios, y para ello, debía determinarse el monto y forma de pago (art. 1197 del Cód.Civ.).

**b) Análisis del certificado de deuda acompañado:**

Enseña Gurfinkel de Wendy que *“el certificado de deuda confeccionado por el administrador para iniciar el cobro judicial que debe contener todos los requisitos que prevé el reglamento de copropiedad, será adjuntado a la demanda ejecutiva. El juez debe verificar si el título ejecutivo se ajusta a las pautas establecidas en el estatuto y si fue expedido por quien está legitimado para representar al consorcio”*. Agrega que: *“Si el estatuto consorcial nada dijera en este punto se acompañan copias protocolizadas de las actas de reuniones del consorcio, celebradas de conformidad con el reglamento, en las que se ordenaron o aprobaron las expensas, además de la constancia expedida por el administrador de la deuda líquida y exigible y del plazo concedido para su pago”* (***La Propiedad Horizontal***, LexisNexis, Buenos Aires, 2005, pág. 475; ver también: Camps, Carlos, ***Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Bs. As., anotado, comentado y concordado***, Ed. Lexis Nexis, Bs. As., 2004, T. II, pág. 274; Arazi, Roland-Rojas, Jorge A., ***Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado, anotado y concordado con los códigos provinciales***, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2007, T. II, pág. 813; Highton, Elena-Areán, Beatriz, ***Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, concordado con los códigos provinciales, Análisis doctrinal y jurisprudencial***, Ed. Hammurabi, Bs. As., 2008, T. 9, pág. 473; Palacio, Lino Enrique, ***Derecho Procesal Civil***, Ed. Abeledo Perrot, Bs. As., 2005, T. VII, pág. 367, Abeledo Perrot online cita nº 2510/002434).

En este sentido, la Sala I de este Tribunal ha sostenido – en criterio que comparto – que: *“En trámite de ejecución por cobro de expensas comunes, el título ejecutivo lo constituye el certificado de deuda expedido conforme las previsiones del reglamento de copropiedad o, a falta de éste, la*



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

*copia protocolizada de las actas de las reuniones de consorcio en las que se ordenaron o aprobaron expensas. Así lo prevé el art. 522 del rítuario, lo que deriva en la conformación de un título integrado. Y tal integración no importa el atribuir fuerza ejecutiva a un Reglamento de Copropiedad, que "per se" no la tiene, sino que tiene por finalidad acreditar ante el Sentenciante que se han cumplido los recaudos que dicho instrumento ha establecido, pues de ese modo se prueba el título ejecutivo." (130512 RSD-243-5 S 24/05/2005).*

De la detenida lectura del título ejecutivo acompañado se constata que su expedición, por la suma de \$ 15.349,23, se efectuó – como ya indiqué – en concepto de expensa común extraordinaria por fondo de reserva judicial, correspondiente al periodo febrero de 2.014, con vencimiento el 10 de marzo de 2014, monto que corresponde a capital puro, sin intereses. Asimismo, se dejó constancia que tales expensas fueron aprobadas en la Asamblea General Ordinaria de fecha 19/02/2014, y que se reclamaba un solo período, no correspondiendo subdividirlo en varios.

Tal asamblea fue celebrada con la presencia de 139 propietarios entre presentes y representados, sumando un porcentual del 39,978% sobre el total del conjunto (ver acta de fs.205/12); decidiendo – únicamente – aprobar por unanimidad la creación del fondo de reserva. Insisto, solo eso, aprobar la constitución del fondo. Nada se resolvió sobre su monto, ni forma de pago, como expresamente lo norma el art. 13 del Reglamento de Copropiedad (arg. art. 1197 del Cód.Civ.).

Y como bien lo señala el magistrado de la instancia anterior, y resultó argumento de defensa del excepcionante (ver fs.350vta.), la asamblea del 15/02/2015 (invocada para complementar el título luego de oponer las excepciones), fue celebrada con posterioridad a la fecha de creación del título base de la presente ejecución, por lo que carece de toda validez para legitimar un título que se había expedido con anterioridad; más allá de los reparos que podrían oponerse en torno a su validez sobre la determinación



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

del importe del fondo de reserva, lo que excede el acotado marco del juicio ejecutivo.

Recapitulando, de los propios instrumentos traídos por el ejecutante y que en copia autenticada obran a fs. 205/218, el certificado de deuda por expensa ejecutado en autos no puede considerarse expedido de conformidad con el Reglamento de Copropiedad (ver fs.219/99), tornándolo inhábil para su ejecución en los términos del art. 522 y 542 del CPC.

En definitiva, desde mi punto de vista, el consorcio se encuentra habilitado para ejecutar el “fondo de reserva” en concepto de expensas extraordinarias, pues así está contemplado en el propio reglamento de copropiedad (clausula N°13, art. 1197 del Cód.Civ.). Pero del mismo precepto también nace la exigencia convencional de que una “asamblea consorcial” establezca monto y forma de pago (arts. citados).

Por consiguiente, si el planteo de inhabilidad formulado por el excepcionante se apoya en la inexistencia de la citada asamblea, o en la falta de correspondencia entre la invocada en el título y el contenido de la que efectivamente se llevó a cabo en esa fecha, o, finalmente, si la decisión que sustenta el título se celebró “*ex post facto*” (es decir luego de expedirse el título), no se advierten razones de peso para postergar la actividad probatoria para el juicio de conocimiento posterior (art. 551 del CPC), ya que su producción (en el caso: solo la documental agregada) no desborda el trámite acotada que implica el juicio ejecutivo (Sala II, en la causa “Banco de Olavarría S.A. c/ Hack, Oscar E. s/ Cobro Ejecutivo”, sent. interlocutoria del 11-03-1997; esta Cámara, Sala II, en la causa “Lloyds Bank. c/ Fernández Lombardia, Gustavo s/ ejecución”, sent. interlocutoria del 18-10-1995; Sala II, 113752 RSI-988-00 I 10/10/2000; N°150.955, RSD-106-125 del 29-05-12; Sala III Sala, Causa 152.728, RSD-246-12, causa N°145.210, RSI-12-10 del 8-02-10; Morello, Augusto M. – Kaminker, Mario E. “**Las fronteras móviles del juicio ejecutivo**”, en ejemplar de J.A. del 29-8-2001, pág. 43 y ss.;



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL

Rivas, Adolfo A. “**Un fallo ejemplar. Otra vez la causa de la obligación en los juicios ejecutivos**”, en J.A. 1984-III-656).

Por todo lo expuesto, **VOTO POR LA AFIRMATIVA.**

A la misma cuestión la Sra. Juez Dra. Nélide I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

**A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SR. JUEZ DR. RUBEN D. GEREZ DIJO:**

Corresponde: 1°) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fs. 436, confirmando, en consecuencia, la sentencia dictada a fs. 420/31; 2°) Imponer las costas al consorcio vencido (art. 68 del CPC); 3°) Diferir la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley 8904).

**ASI LO VOTO.**

A la misma cuestión la Sra. Juez Dra. Nélide I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos.

En consecuencia, se dicta la siguiente

**SENTENCIA:**

Por los fundamentos brindados en el presente acuerdo: 1°) Se rechaza el recurso de apelación interpuesto por la parte actora a fs. 436, y se confirma, en consecuencia, la sentencia dictada a fs. 420/31; 2°) Se imponen las costas al consorcio vencido (art. 68 del CPC); 3°) Se difiere la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 de la ley 8904).

**REGISTRESE. NOTIFIQUESE PERSONALMENTE O POR CEDULA (art. 135 inc.12 del CPC).-**

**RUBEN DANIEL GEREZ**

**NELIDA ISABEL ZAMPINI**

**Secretario**

**Pablo**

**D.**

**Antonini**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER JUDICIAL