

Expensas Comunes Cocheras De Titularidad Del Instituto Provincial De La Vivienda Falta De Adjudicacion Procedencia De La Ejecucion

JURISPRUDENCIA

Expensas comunes. Cocheras de titularidad del Instituto Provincial

de la Vivienda. Falta de adjudicación. Procedencia de la ejecución Se hace lugar a la ejecución de expensas deducida contra el Instituto Provincial de la Vivienda, con relación a unas cocheras cuya titularidad detenta y que no habrían sido adjudicadas a terceros.

En la ciudad de Mendoza a los catorce días del mes de setiembre de dos mil quince, reunidos en la Sala de Acuerdos de esta Excma. Cuarta Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributario, los señores Jueces titulares, trajeron a deliberación para resolver en definitiva los autos N° 51.369/251.477 caratulados "CONSORCIO PROPIETARIOS ESPECTÁCULO PÚBLICO C/INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA (IPV) P/EJECUCIÓN DE EXPENSAS", originarios del Primer Juzgado de Paz Letrado de la Primera Circunscripción Judicial, venido al Tribunal en virtud del recurso de apelación planteado a fojas 75 en contra de la sentencia de fojas 70/73. Practicado a fojas 89 el sorteo establecido por el Art. 140 del Código Procesal Civil, se determinó el siguiente orden de votación: Leiva, Sar Sar, Ferrer. De conformidad con lo ordenado en el art. 160 de la Constitución Provincial, se plantearon las siguientes cuestiones a resolver: PRIMERA CUESTIÓN: ¿ES JUSTA LA SENTENCIA APELADA? SEGUNDA CUESTIÓN: COSTAS. SOBRE LA PRIMERA CUESTIÓN, EL SR. JUEZ DE CÁMARA, DR. CLAUDIO F. LEIVA DIJO: I.- Que a fojas 75 el Dr. Roberto A. Gómez, por el Instituto Provincial de la Vivienda, interpone recurso de apelación contra la sentencia de fojas 70/73 que hace lugar a la demanda promovida por el Consorcio de Propietarios Espectáculo Público, condenando a la parte demandada a pagar la suma de \$? con más los intereses punitivos reclamados. Esta Cámara ordena fundar recurso al apelante a fojas 75. II.- Que en oportunidad de fundar recurso a fojas 79/81 el Dr. Gómez, por el I.P.V., reseña que su mandante construyó el edificio Espectáculos Públicos y entregó los departamentos a sus adjudicatarios, que dicho edificio cuenta con cocheras que fueron proyectadas originalmente para que las usaran los ocupantes del mismo; que la finalidad social de la construcción del edificio fue proveer viviendas a los grupos familiares que necesitaban asistencia del Estado a un precio subsidiado; que la sentencia recurrida obliga al I.P.V. a pagarle expensas al consorcio de adjudicatarios por las cocheras que ellos utilizan; que se trata de una decisión contraria al sentido común y absurda, porque los únicos beneficiarios del uso y goce de las cocheras son los ocupantes del edificio; alega que no resulta lógico que su mandante pague expensas por una cochera que es usada únicamente por los integrantes del consorcio actor, sin pagar canon alguno y sin tener en cuenta el rol que tiene su mandante en su carácter de proveedor de vivienda social. Se queja de que la sentencia recurrida confunda, en su entender, al IPV con los adjudicatarios que integran el consorcio de propietarios del edificio, pues para la juez el demandado es un propietario más del edificio y debe pagar las expensas; que la sentencia centra su análisis en el carácter de titular dominial que tiene el I.P.V respecto de las cocheras; que estos argumentos, en el contexto explicado, no resisten el menor análisis, porque el proveedor de la vivienda social se encuentra en una situación absolutamente distinta a la situación de los adjudicatarios que integran el consorcio; que no puede equipararse el órgano estatal que aporta fondos públicos para brindar una solución habitacional destinada a cubrir el problema de déficit habitacional con los destinatarios de dicha inversión. Además, se agravia de que no se haya tenido en cuenta el Reglamento de Copropiedad y Administración agregado en autos, que expresamente deja pendiente de resolución el tema de las cocheras; que dicha disposición impide al consorcio tomar decisiones respecto de las cocheras y por lo tanto, el consorcio de propietarios no está facultado para iniciar una demanda contra el I.P.V. tendiente a cobrarle expensas por las cocheras, ni por el departamento destinado al encargado del edificio; que la escritura expresa que el Instituto Provincial de la Vivienda ya pagó el reglamento de copropiedad y administración y por lo tanto, ningún consorcista o adjudicatario debe pagarlo, quedando pendiente los temas de las cocheras, espacios libres, departamento del encargado del edificio y trámites administrativos. También se queja del rechazo de la excepción de inhabilidad de título fundada en la falta de personería del administrador del consorcio; alega que según surge del acta de asamblea extraordinaria del 17/09/2.012 el Sr. Eduardo Blasco no era administrador al momento de suscribir el certificado de deuda en fecha 12/06/2.014 y que nunca se acompañó un acta de asamblea que acredite su carácter de administrador del consorcio y por el contrario acompaña un certificado firmado por él mismo y por una señora que dice integrar el consejo de administración; que la firma no se encuentra certificada, careciendo de autenticidad. Por último, alega la afectación de los derechos de los adjudicatarios; señala que la falta de legitimidad del administrador resulta de fundamental importancia porque su accionar perjudica a los propietarios del edificio; que resulta grave que se abra una puerta para que, en todos los edificios de propiedad horizontal, que ha construido el I.P.V., y todavía no ha escriturado, se generalicen reclamos por expensas en su contra; que los adjudicatarios dejarían de pagar las expensas, terminando pagando por ellos el demandado; que

cabe preguntarse si los adjudicatarios que utilizan asiduamente las cocheras están de acuerdo con que las mismas se vendan en una subasta pública y las adquieran personas que no pertenecen al edificio, como ocurrirá si se confirma el fallo de primera instancia; por otra parte, alega que una eventual subasta hará caer el sorteo realizado en el expediente administrativo 2054 - P - 1998 en favor de los propietarios consorcistas; que dicho sorteo tuvo por objeto adjudicar las cocheras a los integrantes del consorcio. III.- Que a fojas 83 la Cámara ordena correr traslado a la contraria de la fundamentación del recurso por el plazo de ley. A fojas 84/85 comparece el Dr. Belisario A. Cuervo, por el Consorcio de Propietarios Espectáculo Público, y contesta el traslado conferido. IV.- Que a fojas 88 se llama autos para sentencia, practicándose a fojas 88 el correspondiente sorteo de la causa. V.- Algunas consideraciones en torno al crédito por expensas comunes en el régimen de propiedad horizontal y el juicio ejecutivo. Las expensas, junto con el fondo de reserva -si lo hubiere-, constituyen el único patrimonio del consorcio y, por lo tanto, son los únicos fondos que permiten el desenvolvimiento del sistema. Sin expensas comunes, no habría propiedad horizontal, razón por la cual resulta imperioso dar una muy adecuada protección al crédito por expensas para asegurar su cobro por un lado y que ello pueda lograrse en el menor tiempo posible por otro. El solo atraso de uno o de varios propietarios en el pago de las expensas comunes lesiona los intereses de la comunidad consorcial, a la que crea problemas que pueden llegar a ser muy serios, al poder verse en dificultades para atender el pago de servicios del edificio como sueldos del personal de portería, luz, gas y mantenimiento del inmueble. (PERALTA MARISCAL, Leopoldo L. ¿Los intereses en la obligación de pago de expensas comunes en el régimen de propiedad horizontal?. LA LEY, Sup.Esp. Intereses 2004 (julio), 53; BUERES-HIGHTON. ¿Código Civil? To. 5, Ed. Hammurabi, pág. 755 y sgtes.; y MOLINA QUIROGA, Eduardo. ¿Pago de expensas y reparación de partes comunes?. LL 2005-F, 218-DJ 19/04/2006, 1041). Debe analizarse con sumo cuidado cualquier obstáculo que se oponga a su percepción (MOLINA QUIROGA, Eduardo. ¿Pago de expensas y reparación de partes comunes?. LL 2005-F, 218-DJ 19/04/2006, 1041) y en este orden de ideas, se ha sostenido que en la ejecución de expensas comunes es más limitado el marco de procedencia de la excepción de inhabilidad de título, pues tales reclamos deben apartarse de rigorismos formales respecto de las condiciones de ejecutabilidad del instrumento base de la acción dado que las normas de la ley 13.512 están especialmente dirigidas a asegurar el deber de pagar con puntualidad lo necesario para sufragar los gastos comunes (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala A, ¿Consortio de Propietarios Avda. Corrientes 1580/15 c/ Fotoptica S. A?, 06/05/1997, LA LEY 1997 - E, 1040; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala M. ¿Consortio de Prop. Uruguay 647/51/59 c. Faskowicz, Ezequiel y otro?, 04/09/2007, La Ley on line AR/JUR/5198/2007; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala A, ¿Consortio Propietario Barrio General Santiago Luis Copello - Torre 1 c. Comisión Municipal de la Vivienda?, 16/12/1996, LA LEY 1997 - C, 960). Sin embargo, también se ha dicho que esa ausencia de rigorismo acerca de la ejecutabilidad en materia de expensas no debe llevarse hasta el extremo de omitir o violar arbitrariamente requisitos establecidos por el reglamento de copropiedad y administración, que es la ley para los consorcistas. (NOVELLO, Norberto J. ¿Cobro de expensas en la propiedad horizontal?, Buenos Aires, Ediciones La Rocca, 1.997). El certificado de deuda de expensas, es un título ejecutivo de naturaleza compleja, ya que debe integrarse con diversos instrumentos. En primer término, con el certificado de deuda expedido de acuerdo a lo previsto en el reglamento de copropiedad, y si éste nada ha establecido, siguiendo los requisitos de la norma procesal (MOLINA QUIROGA, Eduardo. ¿El certificado de deuda como título hábil en la ejecución de expensas?. LA LEY 1998-D, 234). El Código Procesal de la Provincia en su art. 228 bis (Ley No. 7513), dispone un procedimiento especial para perseguir el cobro de las expensas. El mencionado artículo reza que ¿Constituirá título ejecutivo el crédito por expensas comunes de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal. En el escrito que se promoviera la ejecución deberán acompañarse los certificados de deuda que reúnan los requisitos exigidos por el reglamento de copropiedad. Si éste no los hubiere previsto, deberá agregarse copia protocolizada de las actas de las reuniones del consorcio, celebradas de conformidad con el reglamento en las que se ordenaron o aprobaron las expensas. Asimismo se acompañará constancia de la deuda líquida y exigible y el plazo concedido a los copropietarios para abonarla, expedido por el administrador o quién haga sus veces?. Más allá que el reglamento prescriba las menciones que habrá de observar el certificado de deuda que a tal efecto emita el representante legal del consorcio, del que surja una suma líquida y exigible, o que no prevea expresamente formalidades de la certificación, al ser un título emitido sin más participación del ejecutado que la celebración o adhesión al reglamento del copropietario, a fin de que el Juez pueda evaluar la suficiencia del título es necesario acompañar a la demanda, en cualquier caso, copia del reglamento, constancia de la que surja la calidad de propietarios del sujeto pasivo de la obligación y constancia representativa de quien suscribe el certificado (GIANELLA, Horacio C. ¿Código Procesal Civil de la Provincia de Mendoza?. LA LEY. To. II, pág. 554 y sgtes). El art. 2048 del Código Civil y Comercial de la Nación legisla sobre los gastos y contribuciones a cargo de los propietarios de las unidades funcionales y establece que "Cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional. Asimismo, debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones

impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea. Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros. Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea. El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si este existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones". De conformidad con el primer párrafo del art. 2048, cada copropietario debe atender a los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional. La solución legal debe correlacionarse con lo establecido en el inc. b del art. 2046, que impone al propietario el deber de conservar en buen estado su unidad funcional, de lo cual resulta lógico que las erogaciones inherentes a la conservación y reparación de bienes de su unidad funcional deban ser solventados a su costa. Sin embargo, sin perjuicio de que el daño o deterioro (en sentido lato) se produzca en la unidad funcional, atendiendo a su origen o la naturaleza del bien que lo provoca, si el daño se origina en un sector común o en un bien o cosa común con impacto en la unidad funcional, entonces corresponde su pago al consorcio, siempre que en su producción no haya habido culpa o dolo del propietario de la unidad funcional, a través, por ejemplo, del incumplimiento de sus obligaciones. Mutatis mutandi, a pesar de que el daño acaezca en un sector común, si el mismo proviene de cualquier hecho o acto ejecutado en la unidad funcional, corresponde sea sufragado por el titular de la unidad funcional. El segundo párrafo del art. 2048 prevé el deber de contribución a las expensas comunes, entendiéndose por tales a toda erogación que demande la administración, reparación o sustitución de cosas, bienes o servicios en sectores de uso y aprovechamiento común del edificio con el objeto de mantener el funcionamiento y subsistencia del mismo. Dentro del concepto de expensas comunes, suele distinguirse una primera categoría de erogaciones, que son las meramente administrativas, como los honorarios del administrador, papelería, franqueo, etc.; luego existe otra categoría de gastos que son los regulares, a saber: sueldos y cargas sociales del encargado y demás personal de servicio, artículos de limpieza, facturas de luz, agua, al igual que impuestos municipales y tasas, seguros contra incendio, fuerza motriz en general, y los servicios que el consorcio tenga contratados (portero eléctrico, ascensores, etc.); por último, una tercera categoría donde se incluyen todo lo referente a reparaciones, arreglos, innovaciones y obras efectuadas de acuerdo a la ley y al reglamento, en una palabra, todos los actos materiales necesarios efectuados sobre partes comunes, para la conservación y mantenimiento del edificio. Es posible, además, distinguir las expensas comunes según que correspondan a gastos corrientes que regularmente demanda la administración, que reciben el nombre de expensas ordinarias, de las expensas extraordinarias, que por su monto exceden del gasto normal y que se efectúan por una sola vez, por ejemplo, pintura del edificio, cambio de los balcones, compra e instalación de compactadora de residuos, cambio de ascensores, etc. Respecto de las expensas extraordinarias, el nuevo Código introduce una modificación consistente en el deber de los copropietarios de pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea. El art. 2048 debe correlacionarse el art. 2046 inc. c. del CCCN, en el sentido que el pago de las expensas extraordinarias sólo resulta obligatorio para el legitimado pasivo a su pago si las mismas resultan de una decisión asamblearia válida en tal sentido. Se ha entendido así que el carácter ordinario o extraordinario de un gasto resulta principalmente de la convención y de las circunstancias de cada caso, aunque pueden existir otros criterios orientadores, como puede ser, por ejemplo, en cierta medida, su monto, su excepcionalidad, su carácter, etc. Dentro de las expensas comunes a cargo de los copropietarios el art. 2048 introduce una innovación consistente en todo gasto o erogación resultante de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea. Al respecto, se ha cuestionado el sentido de dicha previsión legal en la medida en que impondría mayores erogaciones a los consortes cada vez que al desconocerse la naturaleza de las obligaciones por las que deba responder el administrador, el consorcio debería hacerse cargo, por ejemplo, de las multas impuestas al administrador por los Registros de Administradores, así como el costo derivado del incumplimiento de cualquier otra obligación que le sea inherente, lo que encarece las expensas. En el concepto de expensas comunes ordinarias, el art. 2048 introduce las requeridas por las instalaciones para el acceso de personas con discapacidad, fijas o móviles y para las vías de adecuación alternativas para casos de siniestros. Dicha previsión es coherente pues los sectores mencionados revisten el carácter de cosas y partes necesariamente comunes conforme lo establecido en el inc. j del art. 2041, resultando lógico, entonces, que los gastos que demande su instalación, eventual reparación y mantenimiento deban ser solventados por los consorcistas a través del pago de las expensas. Como garantía de cobro del crédito por expensas, tal como ocurre en el régimen actual, el artículo en análisis establece que el certificado de deuda emitido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si existiere, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones. Respecto de la aprobación del certificado de deuda por el consejo de propietarios, siendo su creación, dentro del régimen de la ley, meramente facultativa de la asamblea de copropietarios, la aprobación del certificado sólo hace a la habilidad de dicho documento en la medida de la existencia del consejo como órgano del consorcio (art. 2064 inc. c) y no en caso contrario. Dentro de las garantías para el cobro de las expensas comunes, además de las que se verán en el art. 2049, el CCCN prevé, en el art. 2582, el privilegio del crédito por expensas, con igual criterio al seguido por la ley 13.512 (art. 17),

tipificándolo también como especial. Por último, vale mencionar que el art. 2049 del Código Civil y Comercial establece que "Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional. Tampoco pueden rehusar el pago de expensas o contribuciones ni oponer defensas por cualquier causa, fundadas en derechos que ellos invoquen contra el consorcio, excepto compensación, sin perjuicio de su articulación por la vía correspondiente. El reglamento de propiedad horizontal puede eximir parcialmente de las contribuciones por expensas a las unidades funcionales que no tienen acceso a determinados servicios o sectores del edificio que generan dichas erogaciones?. La primera parte del artículo transcrito establece, como garantía del pago de las expensas comunes, la falta de liberación del pago de las expensas mediante la enajenación voluntaria o forzosa, el abandono de la unidad o por la renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes. Se coincide en doctrina sobre el carácter propter rem de la obligación al pago de las expensas, en el sentido que dichas erogaciones ambulan con la cosa sobre la que recaen, siendo así transmisibles al sucesor universal y particular. (PEPE, Marcelo Antonio, ¿Las expensas comunes en el Código Civil y Comercial?, RCCyC 2015 (julio), 01/07/2501, 199). VI.- Tratamiento de los agravios vertidos por el Instituto Provincial de la Vivienda y la solución del caso. Que anticipo mi opinión adversa al recurso de apelación que deduce el Instituto Provincial de la Vivienda, demandado, conforme a las consideraciones que expongo a continuación. Tal como surge del escrito inicial de fojas 23, el Consorcio de Propietarios del Edificio ¿Espectáculo Público?, reclama al Instituto Provincial de la Vivienda en su carácter de titular registral de la cochera N° 0 - 29 Torre Segunda del Consorcio Espectáculos Públicos, ubicado en calle Perú N° ? del Departamento de Capital, Provincia de Mendoza, por la suma de \$?, con más los intereses del 3 % mensual calculados conforme a la planilla que adjunta, de acuerdo al Reglamento de Copropiedad, con costos y costas; a fojas 21 se acompaña el respectivo certificado de deuda expedido por el Sr. Eduardo Blanco, Administrador del consorcio, que da cuenta del crédito de expensas que reclama el actor, a tenor de lo establecido por el art. 228 bis del C.P.C. En su escrito recursivo de fojas 79/81 el apelante, luego de reseñar los antecedentes del caso, señala una confusión respecto al rol del IPV, puntualizando que éste es un proveedor de vivienda social, diferenciándose de la situación en la que se encuentra cualquier adjudicatario de una unidad funcional del consorcio; insiste en que se trata de un órgano estatal que aporta fondos públicos para brindar una solución habitacional; alega que es insensato que el IPV que construye viviendas para compartir el edificio con sus adjudicatarios y sea obligado como si fuera un vecino más. Al respecto, entiendo, y luego de haber reflexionado al respecto, incluso desde la posibilidad de configuración de un eventual abuso del derecho por parte del ejecutante (Art. 1.071 del Código Civil y 10 del Código Civil y Comercial), que la queja no puede ser atendida, en tanto la legitimación sustancial pasiva del Instituto Provincial de la Vivienda deriva de la titularidad del derecho que ostenta sobre las cocheras, más allá de que haya sido el ejecutor de una función social tan loable como la que cumple en la Provincia de Mendoza. Justamente sometió el edificio al régimen de propiedad horizontal, y desde esta perspectiva, el crédito reclamado encuentra su causa fuente en las normas de fondo que le imponen, tal como adelantara más arriba, la contribución al sostenimiento del régimen. No se observa por qué razón habría que eximirlo de la obligación aquí reclamada si no procedió a la adjudicación de las cocheras cuyas expensas ahora se le reclaman. Como lo señala la recurrida a fojas 84 vta., el Instituto Provincial de la Vivienda reconoce ser titular de las cocheras, pero niega ser responsable del pago de las expensas de las mismas y precisamente, es esa titularidad la que genera la obligación reclamada en autos. Constituido el régimen de propiedad horizontal, el consorcio tiene el deber de recaudar las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro, al cual los propietarios están obligados a contribuir (Art. 8 de la ley 13.512). Precisamente, fue el demandado quien ha mantenido esta situación de indefinición durante años, pues - reitero - bien pudo proceder a la adjudicación de las cocheras y a la inscripción correspondiente para permitir el funcionamiento normal del consorcio. Mal puede entonces venir a quejarse de una situación que él mismo generó. Se queja, además, de la falta de consideración del Reglamento de Copropiedad y Administración que expresamente deja pendiente de resolución el tema de las cocheras; advierto que no lleva razón en la interpretación que propone el apelante de la mención contenida en el Reglamento (ver fojas 19 vta.); allí simplemente se dice que el arquitecto Videla manifiesta que ya pagó el Reglamento de Copropiedad y Administración por lo que ningún consorcista debe pagarlo, agregándose que queda pendiente el tema de las cocheras (espacios libres), departamento del encargado del edificio y trámites administrativos pendientes. De la lectura de dicha cláusula no surge que el Instituto Provincial de la Vivienda no deba abonar las expensas comunes; y en este aspecto, parece necesario decir que si se pretendió excluir del pago de expensas al IPV debió dejarse constancia expresa y clara de dicha situación. La interpretación que pretende el apelante de esa cláusula del Reglamento es improponible, pues, en modo alguno, puede entenderse que la exención del pago de expensas surja de la sola mención de que la cuestión relativa a las cocheras quedara pendiente para su posterior resolución. No se sabe, en definitiva, qué es lo que quedaba pendiente, ni cuál es el alcance que se le pretendió dar a esa manifestación que consta en el Reglamento de Copropiedad. Asimismo, alega la falta de

personería del administrador; puntualiza su queja diciendo que el Sr. Eduardo Blasco fue designado administrador por acta de asamblea extraordinaria del 17/09/2.012, que se lo designó en fecha 01/10/2.012 por 6 meses, sin que se haya prorrogado su cargo, y el mandato concluyó el día 01/04/2.013, que la única forma de obtener una prórroga de dicho mandato era mediante asamblea extraordinaria, dado que el acta de fecha 17/09/2.012 expresamente aclara que una vez vencido el plazo del mandato en una asamblea se decidiría su continuación o revocación; que nunca se adjuntó un acta de asamblea que acredite el carácter de administrador del consorcio; que se limitó a acompañar un certificado firmado por el mismo y por una señora que dice integrar el consejo de administración. El agravio no puede ser atendido; el certificado de deuda de fojas 21 fue suscripto por el Sr. Eduardo Blasco, alegando la calidad de administrador del consorcio; su designación surge de la copia del acta de asamblea que se agrega a fojas 26/28, de fecha 17/09/2.012, precisándose que la designación se realiza a partir del 01/10/2.012 y por un periodo de 6 meses, en que en una nueva asamblea se decidiría su continuación o revocación. A fojas 49 se agrega una certificación de que a la fecha de su presentación (06/02/2.015) el Sr. Blasco continúa siendo administrador del consorcio, suscribiendo la misma el propio Blasco y la Sra. María E. Montenegro, integrante del consejo de administración. La incorporación de dicho instrumento privado no fue cuestionada por la parte demandada, por lo que mal puede venir a cuestionar dicha condición en la apelación, habiendo precluido la posibilidad de hacerlo (Art. 62 del C.P.C.). Más allá de esta consideración de corte formal, lo cierto es que la queja del recurrente en torno a la caducidad del mandato del administrador del consorcio resulta inadmisibles pues contraría lo dispuesto por el art. 1969 del Código Civil; el apelante no expone en este aspecto razones que justifiquen su postura de apartarse del mencionado principio, ni mucho menos señala que el mandato haya sido revocado o se hubiera sido designado un nuevo administrador; fundamentalmente, conserva su plena vigencia la norma referida en torno a la falta de cesación del administrador por el mero vencimiento del término, lo que se encuentra justificado por resultar el administrador un órgano esencial del consorcio del que no puede prescindirse (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala I, 30/07/2009, ?Consortio de Prop. Ortega y Gasset 1717/9 c. Miranda, Silvia?, LA LEY 20/01/2010, 4, cita Online: AR/JUR/25941/2009); en este orden de ideas, se ha resuelto que ?corresponde rechazar la excepción de falta de personería opuesta por la demandada en una acción por cobro de expensas, pues en dicho proceso ejecutivo el fin último es la tutela de los intereses de todos los consorcistas, no procediendo en este trámite particular cuestionar la designación del administrador que asumiera la representación del consorcio en el proceso desde que en la interpretación de sus reglas específicas no priva un criterio riguroso respecto de las condiciones de ejecutabilidad del título?. (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala K, 15/09/2005, ?Consortio de Propietario Torre 10 Barrio Gral. Savio c. Comisión Municipal de la Vivienda?, La Ley Online; cita Online: AR/JUR/3580/2005). La última queja que vierte el apelante se vincula con la afectación de los derechos de los adjudicatarios; en este sentido, expresa que el Instituto Provincial de la Vivienda no puede generar un antecedente tan incoherente abriendo la puerta para que todos los edificios de propiedad horizontal que ha construido y que no ha escriturado todavía, se generalicen los reclamos por expensas en su contra; alega que si los adjudicatarios que utilizan asiduamente las cocheras están de acuerdo con que las mismas se vendan en una subasta pública y las adquieran personas que no pertenecen al edificio; que una eventual subasta hará caer el sorteo realizado en el expediente administrativo N° 2054 - P - 1.988 en favor de los propietarios consorcistas. Remarco que, según el art. 8 de la ley 13.512, los propietarios tienen a su cargo las expensas y al consorcio -titular del crédito por expensas- no pueden oponerse los pactos celebrados por el titular dominial con terceros acerca de la distribución de las expensas (art. 1195 del Código Civil) y podrá demandar de conformidad al art. 17 de la ley citada su cobro al propietario, sin perjuicio de las acciones de reembolso que de acuerdo al contrato que los liga podrán ejercitar entre sí los indicados propietario y tercero. En este aspecto, entiendo que lleva razón la parte actora, aquí recurrida, en el sentido de que el IPV se queja de una situación que se ha prolongado a lo largo del tiempo y que él mismo ha generado; así, el reglamento de Copropiedad es de enero de 1.998, de lo que se extrae que durante casi 20 años no se ha adjudicado ni escriturado las cocheras. Tengo para mí que admitir la pretensión del I.P.V. se traduciría, en la práctica, en que por dichas unidades no se le podría cobrar expensas a nadie, lo que resulta inadmisibles en el marco del régimen de propiedad horizontal, máxime cuando la situación ha sido generada por el propio accionar del demandado que, pudiendo hacerlo, no ha procedido a deshacerse de la titularidad de las unidades cuyas expensas se pretenden cobrar, por los procedimientos legales correspondientes. VII.- En consecuencia, corresponde rechazar el recurso de apelación promovido a fojas 75, debiendo confirmarse, en todas sus partes, la sentencia de fojas 70/73. ASÍ VOTO. Sobre la primera cuestión, los Dres. MIRTA SAR SAR y CLAUDIO A. FERRER adhieren por sus fundamentos al voto que antecede. SOBRE LA SEGUNDA CUESTIÓN, EL SR. JUEZ DE CÁMARA, DR. CLAUDIO F. LEIVA DIJO: Las costas de alzada deben imponerse a la parte recurrida que resulta vencida. (Arts. 35 y 36 del C.P.C.). ASÍ VOTO. Sobre la segunda cuestión, los Dres. MIRTA SAR SAR y CLAUDIO A. FERRER adhieren al voto precedente. Con lo que se dio por concluido el presente acuerdo dictándose sentencia, la que en su parte resolutive dice así: SENTENCIA: Mendoza, 14 de setiembre de 2.015. Y VISTOS: Por lo que resulta del acuerdo precedente, el Tribunal RESUELVE: I.- Rechazar el recurso de apelación interpuesto a fojas 75 y en

consecuencia, confirmar la sentencia de fojas 70/73. II.- Imponer las costas dealzada a la parte recurrida vencida. (Arts. 35 y 36 del C.P.C.). III.- Regular los honorarios profesionales de los Dres. Belisario Andrés Cuervo en la suma de Pesos ? (\$...), Luis Daniel Cuervo en la suma de Pesos ? (\$...) y Roberto Armando Gómez en la suma de Pesos ? (\$...) y Julián Travieso en la suma de Pesos ? (\$...) (Arts. 2, 3, 4, 15, 31 y concs. de la ley 3.641). **CÓPIESE, REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE Y BAJEN.** Dr. CLAUDIO F. LEIVA Juez de Cámara Dra. MIRTA SAR SAR Juez de Cámara Dr. CLAUDIO FERRER Conjuez de Cámara Dra. ANDREA LLANOS Secretaria de Cámara 004434E