

Creditos Por Expensas Comunes Cobro Judicial De La Deuda Barrio Privado Administrador Legitimacion Activa

JURISPRUDENCIA

Créditos por expensas comunes. Cobro judicial de la deuda. Barrio

privado. Administrador. Legitimación activa Se hace lugar a la demanda por cobro de expensas impagas interpuesta por la empresa administradora de un complejo inmobiliario, toda vez que el administrador se encuentra legitimado activamente para iniciar el cobro judicial de la deuda y, asimismo, no resulta viable la aplicación de la excepción por incumplimiento alegada por demandada, dado que los supuestos incumplimientos por falta de servicios no son susceptibles de compensación con el pago de expensas.

En la ciudad de Mendoza a los cinco días del mes de febrero de dos mil dieciséis, 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, trajeron a deliberación para resolver en definitiva los autos N° 130.680/51.362, caratulados "ACRECER S.A. C/ RINCON, PABLO RAUL y ots. P/ Cobro de pesos", originarios del Sexto Juzgado de Paz Letrado de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia, venido al Tribunal en virtud del recurso de apelación planteado a fs. 172 por la parte demandada en contra de la sentencia de fs. 168/170. Practicado a fs. 190 el sorteo establecido por el art. 140 del Código Procesal Civil, se determinó el siguiente orden de votación: Ferrer, Sar Sar y Leiva.

De conformidad con lo ordenado en el art. 160 de la Constitución Provincial, se plantearon las siguientes cuestiones a resolver: Primera cuestión: ¿Debe modificarse la sentencia en recurso? Segunda cuestión: ¿Costas? Sobre la primera cuestión propuesta, el Dr. Ferrer dijo: I- Llega en apelación la sentencia que glosa a fs. 168/170, por la cual la Sra. Juez "a quo" hace lugar a la demanda interpuesta por Acrecer S.A. y, en consecuencia, condena al Sr. Pablo Raúl Rincón y a la Sra. Nélica Jaquelina Peletay a abonar a la actora, dentro del término de diez días de quedar firme y ejecutoriada esa sentencia, la suma de \$..., con más los intereses legales y punitivos pactados que en conjunto no superen el 4% mensual, contados a partir del momento en que la obligación se hizo exigible y hasta el efectivo pago.

II- PLATAFORMA FÁCTICA: Que a fs. 53/55 se presenta el Dr. Héctor Damián Peirone, por Acrecer S.A. y promueve demanda por cobro de pesos contra Pablo Raúl Rincón y Nélica Jaquelina Peletay, solicitando se los condene al pago de la suma de \$..., más los intereses legales y punitivos pactados en el Reglamento de Copropiedad y Administración desde la fecha de mora y hasta el efectivo pago, con costas. Relata que Acrecer S.A. transfirió a título de venta a los demandados un lote libre de mejoras ubicado en el Distrito Kilómetro 11 del Departamento Guaymallén, dentro del conjunto habitacional denominado "Aldea de Torreblanca", sito en calle Elpidio González n°

..., individualizado como lote ... de la Fracción "...". Indica que la falta de pago por parte de los demandados de las sumas mensuales que recaen sobre cada condómino ha determinado la existencia de un saldo deudor imputable a ellos y cuyo pago se reclama, el cual se corresponde a los servicios comunes prestados por la administración conforme lo acredita con el certificado de deuda que acompaña y que comprende el período febrero de 2009 a abril de 2012. Expresa que la obligación de los demandados de abonar las sumas mensuales por servicios surge del apartado 1-b-2-b-, correspondiente a Aportes Patrimoniales del Reglamento de Copropiedad, resultando del mismo la legitimación de la Administradora para accionar judicialmente con el objeto de hacer efectivas esas acreencias (apartado 1-b-2-f). Ofrece pruebas y funda en derecho. A fs. 65/69, comparece el Dr. Alejandro Félix Viggiano, por el Sr. Pablo Raúl Rincón y por la Sra. Nélica Jaquelina Peletay, y contesta la demanda interpuesta en su contra, solicitando su rechazo, con costas.

Opone excepción de falta de legitimación sustancial activa, argumentando que los accionados no tienen ningún tipo de relación jurídica con Acrecer S.A., sino que su relación es con el condominio constituido por todos los frentistas de las calles privadas, las que solo son administradas por la actora. Refiere que el administrador Acrecer S.A. está facultado y legitimado para iniciar los cobros a los frentistas morosos por gastos mensuales que irroga su mantenimiento, pero el titular de la pretensión y de la acción es el condominio de propietarios del conjunto habitacional Aldea de Torre Blanca. Menciona que la relación de Acrecer S.A. es con el condominio de propietarios por un contrato de administración, motivo por el cual extiende los recibos a los condóminos por gastos mensuales por Aldea Torre Blanca y no por Acrecer S.A. Expresa que, en caso contrario, de perder el juicio le estaría pagando a Acrecer S.A. y no a los propietarios del Conjunto Habitacional Aldea de Torre Blanca, quienes podrían reclamarles nuevamente el pago por estar mal hecho. Sostiene que, además, el instrumento por el que se pretende cobrar la supuesta deuda es ilegítimo por haber sido extendido unilateralmente por la actora y no contar con ninguna documentación que lo respalde, siendo que las rendiciones o balances anuales que la administradora debe presentar a los condóminos no se encuentran aprobados. Por último, manifiesta que el condominio no ha cumplido con su obligación de administrar las partes comunes, ni por sí, ni a través de la administradora, lo que justifica la oposición de la exceptio non adimpleti contractus prevista en el art. 1201 del C. Civ. Ofrece pruebas. A fs. 83 se resuelve acerca de la admisión y sustanciación de las

pruebas ofrecidas por las partes. III- LA SENTENCIA RECURRIDA: La Sra. Juez ?a quo?, como fundamento para rechazar el planteo de falta de legitimación activa, afirma que el instrumento de protocolización acompañado por la actora fs. 5/18 acredita su legitimación procesal, quien ha podido válidamente ejercer su pretensión por ser la administradora del complejo designada por los frentistas, surgiendo de ese instrumento que expresamente se la autoriza para acudir a la vía judicial. En relación a la exceptio non adimpleti contractus considera que ha existido un incumplimiento esencial de los demandados que consiste en la mora en pagar las expensas de su unidad, por lo que, conforme al juego armónico de los arts. 510 y 1201 del C. Civil, dicha prelación resulta decisiva. Además advierte que ese Tribunal mantiene un criterio restringido para la procedencia de la exceptio cuando se trata de reclamos vinculados al pago de expensas comunes en función de que aquellas resultan necesarias para sufragar los gastos comunes, siendo suficiente la agregación de la documentación de la cual emana la suma líquida y exigible expedida por la Administración y que surge del certificado de deuda obrante a fs. 52, avalado por la pericia contable de fs. 119/121. En consecuencia, determina la procedencia de la demanda por la suma de \$..., con más los intereses legales y punitivos pactados que, en conjunto, no superen el 4% mensual contado desde que la obligación se hizo exigible hasta el efectivo pago. IV- LA EXPRESION DE AGRAVIOS Y SU CONTESTACION: En la expresión de agravios de fs. 179/181, el Dr. Alejandro Félix Viggiano, por el Sr. Pablo Raúl Rincón, menciona que la sentencia le causa agravio porque la jueza a quo confunde la excepción de falta de legitimación activa con la falta de legitimación sustancial pasiva. Luego expresa que la sentencia confunde legitimación procesal con la titularidad de los derechos que se reclaman en juicio, ya que esta no le corresponde a Acrecer S.A. sino al condominio de propietarios del conjunto habitacional Torre Aldea Blanca. En cuanto a la procedencia de la acción entablada en su contra reitera los cuestionamientos efectuados al contestar la demanda y que se relacionan con la falta de acreditación de la deuda reclamada por no estar aprobados los balances que la administradora debe presentar y con la procedencia de la exceptio non adimpleti contractus en virtud del incumplimiento contractual de la administradora del barrio, tanto por la mencionada falta de aprobación de balances, como por el desastroso estado de mantenimiento que presenta el complejo. A fs. 184/186, el Dr. Héctor Damián Peirone, por la actora, contesta el traslado de la expresión de agravios y solicita el rechazo del recurso de apelación, con costas, por las razones que esboza y a las que me remito en mérito a la brevedad. V- TRATAMIENTO DEL RECURSO: V- a)- El crédito por expensas comunes en barrios cerrados o privados, clubes de campo y conjuntos inmobiliarios. A los clubes de campo y barrios privados residenciales se los designa y caracteriza por contar con un área territorial de extensión limitada, regida por un plan de ordenamiento territorial, con unidades funcionales o parcelas privativas independientes (construidas o a construirse) y áreas comunes de uso común, destinadas las primeras a vivienda (transitoria o permanente) y las segundas a la práctica de actividades deportivas, culturales y sociales, existiendo entre el área de viviendas y la recreativa una relación funcional y jurídica que las convierte en un todo inescindible, vinculadas por el destino común, hallándose dotadas de la correspondiente infraestructura para la prestación de los servicios esenciales, la que reposa en cabeza de la urbanización y es comunitaria (MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana, Clubes de campo y barrios cerrados, Buenos Aires, 2009, p. 21.). Estos conjuntos inmobiliarios, definidos ahora por el art. 2073 del Código Civil y Comercial, al expresar que lo son ?los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a las normas administrativas locales?, proliferaron en los últimos años sin que existiera un ordenamiento nacional que regule su régimen jurí-dico. Ninguna duda cabe acerca de que la existencia de estas urbanizaciones genera una red de complejas relaciones que necesariamente debían ser enmarcadas jurídicamente, situación que ha sido zanjada a partir de la vigencia del CCCN, aun cuando ese régimen, por imperio de lo normado en su art. 7, no rija en el asunto que aquí debe resolverse. Más allá de ello, parece conveniente efectuar algunas precisiones acerca de estas nuevas formas de dominio o nuevas formas de propiedad que ahora encuentran una descripción no taxativa de sus elementos característicos en el art. 2074 del CCCN que cita, a esos efectos, al cerramiento, las partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes, reglamento por el que se establecen los órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir a los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas, aclarando que las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible y disponiendo, en el art. 2075, que todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos se rijan por las normas administrativas de cada jurisdicción y, además, que todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a las normativas del derecho de propiedad horizontal establecidas en el Título V del Libro IV, con las modificaciones que establece el Título VI, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial. Por su parte, el art. 2.081 del CCCN, dispone en relación a los gastos y contribuciones que: ?Los propietarios están obligados a pagar las expensas, gastos y erogaciones comunes para el

correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario en la proporción que a tal efecto establece el reglamento de propiedad horizontal. Dicho reglamento puede determinar otras contribuciones distintas a las expensas legalmente previstas, en caso de utilización de ventajas, servicios e instalaciones comunes por familiares e invitados de los titulares?. Debe además resaltarse que, tanto antes como después de la vigencia del CCCN, la autonomía de la voluntad tiene un vasto campo de actuación para regular los conjuntos inmobiliarios con sus múltiples fines y destinos, con las limitaciones impuestas por las normas de orden público, especialmente las que se vinculan con los derechos reales y las que contemplan el ordenamiento territorial, habiéndose señalado en ese sentido que los propietarios, en dichas urbanizaciones, están obligados a respetar las pautas que se hayan previsto, ya que quien ha prestado su adhesión a un cuerpo de normas para dar vida y proveer a la continuidad del sistema no puede, en principio, luego de someterse voluntariamente y sin reservas a un determinado régimen jurídico, apartarse de ese propósito, frustrando las legítimas expectativas del grupo al que pertenece (Corte Suprema de Justicia de la Nación, doctrina de Fallos: 270:26; 274:96; 279:350; 299:373; 300:51, 141 y 480; 308:1781 y 1837; 310:2117, 1624; 311:1880; 313:63; entre otros; cit. por Abella, Adriana N. y Mariani de Vidal, Marina; Clubes de campo y barrios privados. Expensas comunes; LA LEY 08/11/2006, 1 - LA LEY 2006-F, 1211; AR/DOC/3585/2006). En relación a la cuestión de las expensas comunes, las citadas autoras mencionan que son un tema de relevante importancia para las urbanizaciones privadas, conceptualizándolas como las erogaciones de mantenimiento, administración y conservación de las cosas de uso común (principalmente vías de circulación interna y áreas recreativas, a las que generen la realización de obras nuevas dispuestas reglamentariamente y, además, a los gastos derivados de la prestación de los servicios comunes (v. gr., recolección de residuos, vigilancia, etc.) y que no resulta necesario argumentar demasiado para comprender la importancia que reviste, en orden al desenvolvimiento pacífico y eficaz de las urbanizaciones, el pago puntual por sus integrantes de los aportes necesarios para solventar tales gastos y la necesidad de prohiar interpretaciones que brinden las herramientas idóneas para asegurar y facilitar su percepción, toda vez que resulta evidente que la falta de cumplimiento oportuno de aquellas cargas sería susceptible de trastornar e inclusive de poner en peligro la existencia misma del complejo ("...en la hipótesis de que la mayoría de los propietarios de los lotes dejaran de abonar sus cuotas (relativas al mantenimiento de los bienes comunes), dejaría de existir el club de campo, cuya creación tuvieron en miras y quisieron todos los que se adhirieron a su proyecto común, como objetivo primordial de su compra del lote de propiedad individual": del voto del doctor Escuti Pizarro, J., CNCiv., sala A., 02/06/89, causa "Mapuche Country Club c. López de Mar-cetti, H.", LA LEY, 1990-C, 375.). Para luego afirmar que las cláusulas por las cuales los compradores se obligan al mantenimiento del sistema mediante el pago de tasas y servicios son propias de estos complejos urbanísticos modernos y no parecen como regla? desnaturalizar la esencia del derecho de propiedad de quienes participan en ellos. En tal sentido, se ha decidido que "no existe abuso del derecho en la asociación que pretende cobrar la tasa por los servicios prestados sino en el proceder del demandado que pretende gozar de los servicios mantenidos por otros. Tampoco existe enriquecimiento sin causa por parte de la actora, ya que la causa está justamente en la pertenencia a un complejo urbanístico de ciertas características y al consentimiento inicial prestado a ese fin" (Conf. Cam. 1ª Apel. Civ. y Com., sala I, San Isidro, 19/11/2002, causa 90494, reg. 561 "Camino Real Asoc. c. Bence Pieres"; cit. por Abella, Adriana N. y Mariani de Vidal, Marina; Clubes de campo y barrios privados. Expensas comunes...). Generalmente son los estatutos de estas urbanizaciones los que contemplan todo lo relativo al cobro y pago de las expensas para el mantenimiento, conservación y mejoramiento de las partes de uso común, marco normativo particular que importa para el adquirente de un lote o una vivienda dentro de una urbanización de este tipo, el conocimiento y la aceptación de las disposiciones del Reglamento o Estatuto que se incorpora a su título y al que, como ya lo mencionara, están obligados a respetar quienes integran el conjunto inmobiliario. En relación a la fijación del monto de las expensas, este lo determina generalmente la autoridad competente de la entidad sobre la base de todos los gastos que irrogue la prestación de los servicios prestados, con más un porcentaje en concepto de gastos de administración y en proporción a la superficie de cada fracción que comprende el conjunto inmobiliario, debiendo ponerse la deuda líquida mensual resultante de esa prestación de los servicios a disposición del propietario o consorcista. Por último, parece oportuno destacar que la corriente jurisprudencial mayoritaria sostiene que, por la importancia que estas tienen para la subsistencia de este tipo de emprendimientos inmobiliario o de unidades sometidas al régimen de propiedad horizontal, debe analizarse con sumo cuidado cualquier obstáculo que se oponga a la percepción regular de las expensas comunes (CNEspecial Civil y Com., sala III, mayo 10-1977, "Consortio de Propietarios Edificio Avda. Cabildo 370/378 c. García Díaz, Angel A.", El Derecho en Disco Laser (c) Albremática, 1993 Referencia: 348.632.; CNEspecial Civil y Com., sala I, setiembre 28-1979, "Consortio de Propietarios Edificio Avda. Montes de Oca 232 c. Castillo, Carmen", Rep. LA LEY, XXXIX, J-Z, 1648, Sum. 68; CNEspecial Civil y Com., sala II, agosto 25-1981, "Consortio de Propietarios de Luis Agote 2391 c. Tassano, Oscar", Rep. LA LEY, XLII, J-Z, 1899, sum. 60, etcétera; cit. por Molina Quiroga, Eduardo; Régimen de expensas y gastos en los clubes de campo, barrios cerrados y emprendimientos afines; Sup. Esp. Emprendimientos Inmobiliarios 2006 (Julio), 53, AR/DOC/2175/2006). Ingresando en el análisis de las particularidades que

presenta el caso concreto debo advertir que la lectura de la escritura de venta por la cual los demandados Pablo Raúl Rincón y Nélica Jaquelina Peletay adquirieron un lote libre de mejoras ubicado en el Distrito Kilómetro 11 del Departamento Guaymallén, dentro del conjunto habitacional denominado "Aldea de Torreblanca", sito en calle Elpidio González n° ..., individualizado como lote ... de la Fracción "...? y actas de asamblea de propietarios frentistas (fs. 5/18; 21/32 y 38/51), surge claramente que se trata de un conjunto inmobiliario de carácter privado, que cuenta no solo con calles de acceso privado, sino también con servicios de seguridad y vigilancia, cuyos gastos de mantenimiento y conservación, periódicos y ordinarios, deben ser recaudados y administrados por una persona física o jurídica designada o contratada a esos fines y que se denomina "La administradora" (artículo 1-b-2-a del Reglamento incorporado a la escritura traslativa de dominio ?fs. 10-), correspondiendo a todos los frentistas aportar proporcionalmente a las inversiones que se realicen en proporción al mismo porcentaje que cada frentista tenga sobre el condominio de los pasajes internos (art. 1-b-2-b, modificado por asamblea del 03-01-2004 (fs.21/25). V- b)- El agravio relacionado con la legitimación sustancial activa. Mencionaré, previo a todo, que tanto en lo que respecta al agravio relacionado con la falta de legitimación sustancial activa, como con el dirigido a la improcedencia del reclamo por falta de cumplimiento en las obligaciones a cargo de la accionante en consonancia con lo normado por el art. 1.201 del C. Civil o con la forma de determinarse la composición de la deuda, la fundamentación obrante a fs. 179/181 dista de cumplir con los recaudos previstos por el art. 137 del C.P.C., ya que no constituyen una crítica razonada y concreta de la resolución impugnada que ponga de manifiesto el acierto o el error con que ésta ha valorado los actos instructorios producidos en la instancia precedente, sino que, por el contrario, es solo la reiteración o renovación de los argumentos vertidos al contestar la demanda y presentar los alegatos, no obstante lo cual, adhiriendo a un criterio de valoración amplio, por imperio del principio que considera que la Alzada no debe autolimitarse en sus poderes de revisión aferrándose a interpretaciones severas que terminen frustrando del derecho de defensa del recurrente, ingresaré en el análisis concreto de esos agravios. Se ha expresado reiteradamente que la llamada "sine actione agit" se relaciona con la legitimación que tienen las partes para actuar en juicio, para demandar o para ser demandado, por lo que habrá falta de legitimación para obrar cuando el actor o el demandado no son las personas especialmente habilitadas por la ley para asumir tales calidades con referencia a la concreta materia sobre la cual versa el proceso, señalándose que se trata de una cuestión de identidad lógica entre la persona a quien la ley concede el derecho o poder jurídico, y la persona contra quien se concede, lo hace valer y se presenta ejercitándolo como titular efectivo o contra quien se ejercita de tal manera (CSJN., Fallos 254: 426) y que habrá falta de legitimación para obrar cuando el actor o el demandado no es la persona especialmente habilitada por la ley para asumir tales calidades con referencia a la concreta materia sobre la cual versa el proceso (Palacio, Lino E., "La excepción de falta manifiesta de legitimación para obrar", Revista Argentina de Derecho Proce-sal, 1968, n° 1, p. 78.). La jueza "a quo", como fundamento del rechazo de la excepción interpuesta por los demandados, menciona que el instrumento público acompañado por la actora a fs. 5/18 acredita su legitimación procesal para ejercer la pretensión, ya que siendo la administradora del complejo designada por los frentistas se encuentra facultada para acudir a la vía judicial en reclamo por deudas de expensas comunes impagas. Si bien es cierto que alguna imprecisión terminológica, como es la referida a su legitimación procesal, puede llevar a confusión respecto a que si lo analizado era la legitimación "ad causam" (aptitud para estar en juicio en calidad de parte actora) o la "ad procesum" (la falta de capacidad de los litigantes para estar en juicio y/o carencia o insuficiencia de los poderes de los representantes), también lo es que a lo que se refiere la sentenciante es a la aptitud para estar en juicio como parte actora por parte de Acrecer S.A. derivada de las facultades que los propios frentistas integrantes del complejo habitacional denominado "Aldea de Torreblanca" le confirieron en su carácter de "administradora". Ello surge claramente de lo normado en el art. 1-b-2-f (Acciones) del Reglamento incorporado a la escritura pública de transferencia de dominio (fs.12), en donde expresamente se establece que "La negativa por parte de algún frentista al aporte para las inversiones y/o gastos periódicos o extraordinarios previstos por este reglamento o, los resueltos por la "asamblea de propietarios frentistas", dará legitimación a "La administradora" para lograr el pago por vía judicial o, en defecto de la acción de esta, a cualquiera de los frentistas a pasajes internos de "Aldea Torreblanca", que habiendo realizado el gasto, por repetición, podrán demandar judicialmente al remiso, el cobro de su parte proporcional más los acrecidos y eventuales perjuicios derivados de la falta de aporte oportuno, al margen de la responsabilidad que pueda corresponder a "La administradora" porque sus incumplimientos funcionales??. Expresado con otras palabras, los frentistas, entre los que se encuentran los demandados, al adherir libremente al Reglamento, cuyo respeto resulta obligatorio para ellos como lo mencioné en el punto anterior, legitimaron a "La administradora" (en este caso Acrecer S.A.) a demandar de manera personal a los remisos al pago de expensas y no en representación del condominio de propietarios del conjunto habitacional "Aldea Torreblanca". En razón de lo expuesto, resulta clara la improcedencia de la excepción de falta de legitimación sustancial activa y del agravio vertido en este sentido, ya que en el instrumento público obrante a fs. 5/18 los demandados aceptaron la legitimación de Acrecer S.A. en su carácter de "Administradora", tanto para cobrar las expensas y demás contribuciones patrimoniales atinentes al sostenimiento del conjunto habitacional "Aldea Torreblanca", como así también para que

en el caso de incumplimiento en el pago aquella accione por la vía judicial exigiendo su cobro. V- c)- La cuestión de la improcedencia del reclamo de expensas comunes ante el incumplimiento de las obligaciones que le corresponden a la administradora, la exceptio non adimpleti contractus y la conformación de la deuda. Mas allá de que no estaríamos ante una ?exceptio non adimpleti contrac-tus?, sino de una ?exceptio non rite adimpleti contractus?, ambas previstas en el art. 1201 del C. Civil para los contratos bilaterales a los efectos de impedir que una de las partes pueda demandar el cumplimiento del contrato si no prueba haberlo ella cumplido u ofrezca cumplirlo, o bien, que su obligación es a plazo, ya que lo que se alega no es un incumplimiento total, sino un incumplimiento imperfecto, por lo que la carga de la prueba del incumplimiento incompleto o defectuoso del actor pesa sobre el demandado (Belluscio-Zannoni, op. cit., pág. 955/956, pto. 159; Spota, Alberto G., "Instituciones de Derecho Civil-Contratos", Vol. III, pág. 448/449, pto. 602; Salas-Trigo Represas-López Mesa, op. cit., pág. 669, pto. 12), se encuentra ampliamente discutido si estas excepciones resultan aplicables a este tipo de casos, donde uno de los créditos involucrados es el cobro de expensas comunes y el otro el cumplimiento de obligaciones a cargo del consorcio, condominio o administrador de estos, existiendo dos posiciones al respecto, por un lado, la de la Dra. Highton que afirma que se trata de obligaciones sin correlación jurídica (HIGHTON, Elena I., "Propiedad Horizontal y prehorizontalidad", vol. 4, p. 402, Ed. Hammurabi, 2000.) y, por el otro, la que sostiene que deber aplicarse el art. 510 del Código Civil, impidiendo a quien primero había incurrido en mora a reclamar la obligación del otro sujeto (CNCiv., sala L, 06/02/2003, "Sanjuan, Adela C. c. Consorcio de Prop. Gascón 548/50/52/56/58/60"; Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, sala J - 2005/05/31 - Baldacci, Nora I. c. Consorcio de Propietarios Ayacucho 489/99; LA LEY 2003-D, 936, comentado por Molina Quiroga, Eduardo; LA LEY 03/11/2005, 1 - LA LEY 2005-F, 218 - DJ 19/04/2006, 1041). Por mi parte, acuerdo con la opinión de Molina Quiroga (Régimen de expensas y gastos en los clubes de campo, barrios cerrados y emprendimientos afines; Sup.Esp. Emprendimientos Inmobiliarios 2006 (Julio), 53; AR/DOC/2175/2006), ya que considero que no existe una verdadera correlación entre el pago de expensas que cada copropietario debe cumplir y las obligaciones que se encuentran a cargo de la administradora por no tratarse de obligaciones susceptibles de compensación, lo cual torna inaplicable la excepción de incumplimiento opuesta por los demandados. Más allá de ello, aun ante la interpretación más favorable para los accionados y teniendo por acreditados algunos incumplimientos por parte de la administradora, como ser la falta de presentación y aprobación oportuna de balances (fs. 59/62) o un adecuado mantenimiento de los espacios comunes (testimonial de fs. 111/113, cuya tacha no fue resuelta en la instancia anterior), igualmente, de lo que no se hacen cargo los apelantes es de rebatir el argumento determinante que utiliza la Juez ?a quo? para el rechazo de la excepción, esto es, que el incumplimiento de esa parte, al no pagar las expensas en tiempo y forma, constituye un incumplimiento esencial que restringe el marco de procedencia de la excepción. Condición que, agrego por mi parte, no se cumple en relación a los incumplimientos alegados por los demandados, lo cual también impide la procedencia de la exceptio por falta de proporcionalidad entre esos incumplimientos. Por último, en lo que atañe a la conformación del monto por expensas que se reclama por cada mes, el mismo no solo surge del certificado obrante a fs. 52, sino que, además, se encuentra avalado por las conclusiones a las que se arriba en la pericia contable de fs. 119/121, la cual fue consentida por las partes, a lo que debe agregarse la falta de prueba respecto a una oposición, reclamo o disconformidad de parte de los demandados con el detalle de su integración que mensualmente debe estar a disposición de los frentistas (art. 1-b-2-b, modificado por asamblea del 3-1-2004 ?fs. 22-), disconformidad que no se encuentra acreditada, siendo ello una carga que compete a los apelantes (art. 179 del C.P.C.), que haya sido fehacientemente planteada a la administración o a la asamblea de propietarios frentistas como órgano natural de gobierno del referido conjunto habitacional. Las consideraciones precedentes me llevan a concluir que el recurso de apelación interpuesto por los demandados a fs. 172 debe ser rechazado, confirmándose la sentencia de fs. 168/170 en todas sus partes. ASI VOTO. Sobre la misma y primera cuestión propuesta la Sra. Juez de Cámara, Dra. Mirta Sar Sar y el Sr. Juez de Cámara, Dr. Claudio F. Leiva, dijeron: Que por lo expuesto precedentemente por el miembro preopinante, adhieren al voto que antecede. Sobre la segunda cuestión propuesta el Sr. Conjuez de Cámara, Dr. Claudio A. Ferrer, dijo: Atento como se resuelve la primera cuestión, las costas de la Alzada deben ser soportadas por los demandados apelantes vencidos (arts. 35 y 36 del C.P.C.). ASI VOTO. Sobre la misma y segunda cuestión propuesta la Sra. Juez de Cámara, Dra. Mirta Sar Sar y el Sr. Juez de Cámara, Dr. Claudio F. Leiva, dijeron: Que por las mismas razones adhieren al voto que antecede. Con lo que se dio por terminado el acuerdo, pasándose a dictar sentencia definitiva, la que a continuación se inserta. SENTENCIA: Mendoza, 05 de febrero del 2016. Y VISTOS: Por las razones expuestas, el Tribunal RESUELVE: 1°) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por los demandados a fs. 172 en contra de la sentencia de fs. 168/170, la que se confirma en todas sus partes. 2°) Imponer las costas de Alzada a la parte demandada apelante vencida (arts. 35 y 36 del C.P.C.). 3°) Regular los honorarios de los profesionales intervinientes en esta vía impugnativa de la siguiente manera: a los Dres. Héctor Damián Peirone en la suma de Pesos ... (\$...), Elio Omar Arnau en la suma de Pesos ... (\$...), Alejandro Felix Viggiano en la suma de Pesos ... (\$...) y Patricia Bodanza en la suma de Pesos ... (\$...) (Art. 2, 3, 4 y 15 de L.A.) Dejando ex-presamente establecido que al momento de

practicarse liquidación deberá adicionarse el I.V.A. a los profesionales que acrediten la calidad de responsables inscriptos.-

CÓPIESE, REGÍSTRESE, NOTIFÍQUESE Y BAJEN.

Dr. Claudio A. Ferrer Conjuez de Cámara Dra. Mirta Sar Sar

Juez de Cámara Dr. Claudio F. Leiva Juez de Cámara Dra. Andrea Llanos Secretaria de Cámara

Correlaciones

Consortio de Propietarios Arcos 2343/45/47 c/Ascobel SA y otros s/acciones del art. 15, L. 13512

Cám. Nac. Civ.- Sala G - 18/08/2010

005852E