

## Juicio Ejecutivo Cesion De Creditos

### JURISPRUDENCIA

### Juicio ejecutivo. Cesión de créditos

### Se revoca la sentencia

que había hecho lugar a las excepciones de falta de legitimación e inhabilidad de título opuestas por el demandado, y en consecuencia mandó llevar adelante la ejecución intentada. Buenos Aires, 12 de Febrero de 2016.- Y VISTOS: 1.) Apeló la parte actora la sentencia dictada a fs. 209/211 que hizo lugar a las excepciones de falta de legitimación e inhabilidad de título opuesta por el demandado y en consecuencia rechazó la ejecución intentada. Se dijo allí que: a) asistía razón al ejecutado en punto a que Sackmann Bengolea Propiedades SRL no presentó en autos otorgamiento de mandato o designación extendidos en legal forma para llevar adelante esta acción por Barrio Cerrado Los Pilares, siendo que éste último no resulta persona jurídica, por lo que debía entenderse que el demandante resulta en autos Los Pilares Club SA; b) el certificado de deuda por expensas comunes, gastos y contribuciones copiado en fs. 42/44 carece de uno de los presupuestos para su ejecución por la vía ejecutiva en tanto el crédito en él instrumentado no tiene fuerza ejecutiva reconocida por la ley y, en consecuencia, no constituye título que pueda considerarse subsumido en los preceptos de los arts. 520 y 523 CPCC.- Los fundamentos del recurso fueron desarrollados a fs. 214/217, sin que el traslado respectivo haya sido respondido por la contraria.- 2.) Del examen de las constancias obrantes en autos resulta que Sackmann Bengolea Propiedades SRL, invocando la condición de administradora del Barrio Cerrado Los Pilares, promovió el presente juicio ejecutivo contra Juan Alfonso Álvarez Vicente a fin de obtener el cobro de la suma de \$ ... en concepto de expensas comunes, gastos y contribuciones resultante del ?certificado de deuda? copiado en fs. 42/44, más intereses y costas (fs. 54/58). Luego amplió la demanda contra Street Pilar SA por ser la actual titular dominial del lote respectivo (fs. 136/138).- Practicada la intimación de pago, se presentó el codemandado Juan Alfonso Álvarez Vicente oponiendo las excepciones de falta de legitimación activa, inhabilidad de título y prescripción. En lo que toca a la legitimación de la accionante, apuntó que en tanto el reglamento interno del club de campo fue emitido por Los Pilares Club SA, Sackman Bengolea Propiedades SRL carecía de facultades para administrar el patrimonio de esa sociedad, por lo que a tal efecto debería contar con una designación del directorio o con un mandato otorgado con las formalidades exigidas por la ley. En cuanto a la inhabilidad del título ejecutivo, sostuvo que como la actora no se encontraba constituida bajo el régimen de propiedad horizontal (ley 13.512) sino bajo una estructura societaria, se encontraba excluida en el caso la posibilidad de ejecutar el certificado acompañado. También apuntó que, a todo evento, debía declararse prescripta la acción respecto de los períodos cuyo vencimientos operaron cinco años antes de la interposición de la demanda. Subsidiariamente, solicitó la morigeración de la tasa de interés solicitada por la parte actora y el rechazo del anatocismo resultante de la liquidación practicada en el certificado ejecutado (fs. 172/174).- Conferido el traslado de rigor, la accionante instó el rechazo de las defensas planteadas (fs. 186/195).- Finalmente, el juez a quo dictó el fallo objeto del recurso bajo examen rechazando la presente acción. En lo sustancial, consideró que asistía razón al demandado en cuanto a que Sackmann Bengolea Propiedades SRL carecía de legitimación activa pues no había acreditado en autos el otorgamiento de mandato o designación extendido en legal forma para llevar adelante esta acción por Barrio Cerrado Los Pilares, siendo que éste último no resulta persona jurídica, por lo que debía entenderse que el demandante resultaba Los Pilares Club SA y, por otra parte, que el certificado de deuda objeto de esta ejecución resultaba inhábil, ya que el crédito en él instrumentado carecía de fuerza ejecutiva acordada por la ley y, en consecuencia, no constituía título que pudiera considerarse tal en los términos de los arts. 520 y 523 CPCC (fs. 209/211).- La accionante se quejó de esta decisión, alegando que este proceso fue iniciado Sackmann Bengolea Propiedades SRL como administradora expresamente autorizada para ello en el art. 4° del Reglamento Interno del Barrio Cerrado Los Pilares, habiendo sido designada por Los Pilares Club SA por mandato asambleario, como representante para la emisión de certificados de expensas y la persecución de su cobro. Por otro lado, afirmó que el Estatuto Social de Los Pilares Club SA y su reglamento interno habían previsto y regulado que las expensas adeudadas fueran reclamadas a través de un proceso ejecutivo y que el título respectiva sería el ?certificado de deuda?, emitido por el administrador con los recaudos formales allí establecidos. Agregó que los adquirentes de lotes en el club se someten a las cláusulas que los obligan a efectuar dichos aportes y que la demandada en el caso de autos aceptó la legitimación de la actora para cobrar dichas expensas y que en caso de incumplimiento se pudiera accionar por la vía ejecutiva.- 3.) En primer lugar, señálase que la defensa de falta de legitimación activa, si bien no se encuentra expresamente legislada en el código ritual, art. 544 CPCCN, debe entenderse encuadrada dentro de la excepción de inhabilidad de título (inc. 4°), en tanto la misma resulta procedente no solo cuando se cuestiona la idoneidad jurídica del documento, porque no reúne los requisitos a los que se condiciona su fuerza ejecutiva (cantidad líquida, exigible, etc.), sino también en el caso en el que el ejecutante o el ejecutado carecen de legitimación, en razón de no ser las personas que aparecen en el título como acreedor o deudor, esto es, la denominada ?falta de legitimación sustancial?.-

Por otro lado, la falta de personería, a diferencia de la falta de legitimación activa, se refiere exclusivamente a la falta de capacidad de los litigantes para estar en juicio y a la carencia o insuficiencia de los poderes de sus representantes y todo vicio formal de esta índole es esencialmente subsanable, según lo establece el art. 354, inc. 4° CPCCN, por lo cual en cualquier tiempo debe aceptarse la documentación presentada con ese objeto (conf. Fassi- Maurino, "Código Procesal Civil y Comercial", T° III, págs. 237/238 y jurisprudencia citada en nota 22, editorial astrea, 2002). En efecto, la omisión en la justificación de la personería constituye la inobservancia de una exigencia formal que no puede ocasionar la caducidad del derecho que se ha pretendido ejercitar con esa deficiente presentación, mientras no medie una intimación destinada a obtener el cumplimiento de ese recaudo procesal sin resultado positivo. Ello así, si no se justifica la personería en la oportunidad que determina el artículo 46 CPCCN, corresponde que el órgano jurisdiccional exija, de oficio, la observancia de dicho recaudo, fijando un plazo para que se satisfaga bajo apercibimiento de tenerlo por no presentado.- En la especie, en tanto la defensa de falta de legitimación activa se sustentó en que quien se irroga el carácter de administrador, carece de facultades suficientes, debiendo contar con una designación del directorio o con un mandato otorgado con las formalidades de ley?, es claro que la excepción opuesta se refería, en rigor, a la personería de Sackmann Bengolea Propiedades SRL para actuar en representación de Barrio Cerrado Los Pilares.- Ahora bien, de la lectura del ?reglamento interno para la administración y funcionamiento de la entidad Los Pilares Club SA? protocolizado según testimonio copiado en fs. 25/37, resulta que los accionistas reconocieron y aceptaron que la sociedad Los Pilares Club SA, a través de la contratación de una empresa profesional en la materia, cumpliera en forma permanente las funciones de administradora del barrio cerrado y que a los efectos de la proveer la prestación de los servicios necesarios y la recolección de los fondos para atender a los gastos que tal prestación demanda, ?... la administración está ampliamente facultada para: a) representar a los socios propietarios por sí o por medio de apoderados ante las autoridades municipales, provinciales, nacionales, administrativas ..., así como antes los jueces y demás autoridades judiciales competentes ... e iniciar juicios ejecutivos por cobro de expensas adeudadas ... ? (véase fs. 27vta.). A su vez, del mismo instrumento surge que ?... se design(ó) administrador del Barrio Cerrado Los Pilares a la firma Sackmann Bengolea Propiedades SRL ...? (véase fs. 28vta.).- En este contexto, surge suficientemente acreditado el carácter de esta última sociedad como administradora del accionante, quien como tal y en los términos expuestos en el instrumento copiado en fs. 25/37, se encuentra habilitada para administrar el barrio cerrado y para iniciar acciones de ejecución como la presente, otorgando los poderes necesarios a ese fin.- En esa línea de ideas, ningún cuestionamiento concreto se realizó respecto del poder general judicial copiado en fs. 4/6 por el que Sackmann Bengolea Propiedades SRL, como administradora profesional designada del Barrio Cerrado, confirió mandato al Dr. Horacio V. Di Filippo, quien inició la demanda en representación de aquélla.- En consecuencia, cabrá receptor el agravio vertido respecto de esta materia.- 4.) Sentado ello, cabe puntualizar que, con fecha 4/5/15, esta Cámara en pleno dictó fallo en los autos ?Barrio Cerrado Los Pilares c/ Álvarez Vicente Juan Alfonso s/ ejecutivo? (expte. N° 27.434/2008), en donde se concluyó, por mayoría, que no correspondía otorgarle fuerza ejecutiva al certificado de deuda por expensas emitido por un club de campo o barrio cerrado.- No obstante, debe apuntarse que dicho fallo, al haber sido dictado luego de que entrara en vigencia la ley 26.853 que derogó las disposiciones atinentes al recurso de inaplicabilidad de ley y el art. 303 CPCC, norma ésta que preveía la obligatoriedad de los plenarios que dicte esta Cámara, sólo resulta obligatorio para el caso concreto en donde fue emitido, sirviendo la doctrina contenida en dicho pronunciamiento como pauta interpretativa jurisprudencial aplicable a los restantes procesos.- 5.) En ese sentido, las vocales de esta Sala que suscriben la presente, señalaron en aquél fallo que el análisis allí efectuado sólo involucraba certificados de deuda por expensas emitidos por clubes de campo o barrios cerrados que no se encontraban organizados bajo el régimen de la ley de propiedad horizontal (ley N° 13.512), tal como es el caso de autos.- Cabe recordar que los clubes de campo como los barrios privados son manifestaciones de nuevos fenómenos inmobiliarios denominados ?urbanizaciones privadas especiales? y la diferencia principal entre ambas modalidades está dada por la existencia, importancia y extensión que, en los primeros, representan las áreas de uso común destinadas al esparcimiento y a la realización de diversas actividades deportivas.- El principal inconveniente que han planteado estos nuevos conjuntos inmobiliarios hasta la reciente sanción del Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994) fue la ausencia de normativa específica a nivel nacional para regular una nueva realidad en la cual cada miembro se siente propietario de su casa y de su lote y tiene sectores de terreno y servicios comunes para todos los titulares; de modo que esta propiedad de un lote o parcela aislada y la participación sobre el terreno destinado a servicios comunes y sobre todas las cosas comunes para los propietarios están indisolublemente unidas, de manera que no puedan acceder a estas cosas quienes no integren la comunidad y, a la vez, éstas no puedan quedar independizadas de los lotes en cualquier momento. (Highton, Elena I, Álvarez Juliá Luis, Lambois Susana, Wierzba, Sandra M. y De Hoz, Marcelo, ob. cit., páginas 52 y 53).- Ya se ha señalado que nuestro derecho de fondo (Código Civil y legislación complementaria) no contaba con soluciones expresas para regular las nuevas formas de propiedades coparticipativas, ni en la órbita de los derechos reales ni en la de los personales (con la única excepción de la ley 26.356 sobre sistemas turísticos de tiempo compartido que, pese a su especificidad, no se expide de modo

concreto sobre la naturaleza de los derechos conferidos a los particulares).- Ante la ausencia de una normativa nacional en la materia, lo relativo a la determinación del tratamiento legal que corresponde dar a estas urbanizaciones privadas no ha sido nada pacífico y ha llevado, desde un principio, a intentar suplir el vacío recurriendo a clásicas figuras de nuestro ordenamiento.- La necesidad de dar solución a estos inconvenientes determinó que, aún con el ánimo de encuadrar las urbanizaciones en el sistema dominial argentino, se utilizara con frecuencia la figura de la propiedad horizontal, lo cual, sin perjuicio de resolver algunos de los problemas que se suscitaban (áreas comunes de propiedad de todos los copropietarios y administración común, indivisión forzosa sine die de las partes comunes, posibilidad de mantener las calles o espacios circulatorios en el dominio privado, afectación de las unidades funcionales al pago de las expensas, posibilidad de cobrar éstas por la vía ejecutiva y con privilegio) fue seriamente cuestionado, tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, por no resultar el régimen de la ley 13.512 estrictamente aplicable a una realidad fáctica totalmente distinta, como la de las nuevas urbanizaciones.- Sin embargo, pese a existir serios inconvenientes para comprender a los lotes con edificaciones a construir dentro del objeto de un derecho real de propiedad horizontal y la dificultad que presenta el art. 2º de la ley 13.512 que define el terreno como necesariamente común, teniendo como presupuesto un edificio único, este sistema ha sido muy utilizado por considerar que permite el condominio de indivisión forzosa y permanente y asegura el destino de los sectores comunes, como calles, áreas de esparcimiento, club house y restantes instalaciones centrales (Molina Quiroga Eduardo, ¿Régimen de expensas y gastos en los clubes de campo, barrios cerrados y emprendimientos afines?, LL, Suplemento especial, Emprendimientos inmobiliarios, julio de 2006, página 53).- Ya dentro de la órbita de los derechos personales, se acudió a la utilización de figuras asociativas, generándose así sendas personas jurídicas que ejercían la posesión de los bienes comunes y agrupaban a cada uno de los participantes del proyecto, bajo la forma de sociedades civiles, asociaciones, cooperativas o sociedades comerciales (especialmente sociedades anónimas o de responsabilidad limitada) y a quienes se les encomendaba la prestación de los servicios comunes (Lilian N. Gurfinkel de Wendy, ¿Derechos Reales?, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2010, t. I, pág. 803).- Así, la creación de una persona jurídica, civil o mercantil, que asume la titularidad de las zonas de uso común, ha constituido el mecanismo de organización jurídica más utilizado, recurso que fue receptado por los decretos 9404/86 y 27/98 de la Provincia de Buenos Aires. Aquella entidad resulta titular de dominio de las áreas recreativas, de esparcimiento y de circulación y responsable de la prestación de los servicios generales (de Reina Tartièrre, Gabriel, ¿Las denominadas nuevas formas de dominio: revisión conceptual y perspectivas de futuro?, ED, colección académica, julio de 2004, págs. 24 y 25).- Se ha acudido, generalmente, a diversas formas societarias, que varían según la decisión de cada emprendedor, siendo las más utilizadas las sociedades anónimas y las simples asociaciones del art. 46 del Código Civil.- Frente a la ausencia de una regulación específica, la solución para organizar los primeros emprendimientos instalados en el territorio de la Provincia de Buenos Aires se encontró a través de la ley de propiedad horizontal y debido a que el decreto provincial N° 2489/63, contrariamente a lo que ocurría en la Capital Federal, permitía la inscripción de títulos de dominio bajo el régimen de la propiedad horizontal de unidades a construir o en construcción y, por ende, posibilitaba que, de hecho, se comercializaran porciones (o subdivisiones) de terrenos baldíos como futuras unidades funcionales.- Fue recién en 1986, al dictarse el decreto provincial N° 9404, reglamentario del decreto-ley 8912/77, cuando la Provincia de Buenos Aires introdujo precisiones sobre la conformación de los clubes de campo; régimen que también resulta aplicable a los barrios cerrados, en virtud de lo establecido por el art. 10 del decreto provincial N° 27/98.- Pues bien, sobre la base de considerar que ¿...es criterio general de la doctrina y congresos especializados, que ese régimen (el de la propiedad horizontal)...es inapropiado para su aplicación... (a los clubes de campo)...por su mismo texto y modalidades regulatorias...? y con el objeto de ¿...atender a la realidad fáctica y jurídica de los clubes existentes...?, el decreto 9404/86 estableció un nuevo régimen legal, alternativo y no simultáneo del previsto por la ley 13.512.- En efecto, el decreto, a la vez que reconoció la aptitud del sistema previsto en la ley de propiedad horizontal para regir los conjuntos residenciales, habilitó, en su art. 1º, un modelo alternativo de organización caracterizado, en apretada síntesis, por la subdivisión del predio en parcelas destinadas a uso residencial que corresponden en dominio o condominio a sus respectivos adquirentes, sectores de uso común (áreas recreativas y red de circulación interna) que también se representan en parcelas y de cuyo dominio es titular una entidad jurídica que integran o a la que se incorporan los propietarios de cada parcela individual y la cual será responsable de la prestación de los servicios generales y de mantenimiento.- En síntesis, los decretos provinciales Nos 9404/86 (clubes de campo) y 27/98 (barrios cerrados) autorizan el encuadramiento de las mencionadas urbanizaciones bajo el régimen de la propiedad horizontal, ley N° 13.512, y, como alternativa, prevén un sistema conocido como ¿división por geodesia?.- La organización bajo esta configuración implica que los compradores, dueños exclusivos de su parcela, tendrán, además, derechos de participación societaria y derechos reales de servidumbre predial sobre las áreas comunes. Se trata de una combinación del derecho real de dominio individual sobre las partes o parcelas privativas, destinadas a sector residencial, con la existencia de una persona jurídica integrada por los propietarios, entidad que es titular del dominio de las partes de uso común, destinadas a esparcimiento, recreación y servicios comunes.- En la mayoría de los casos, se ha acudido a sociedades comerciales

y, más específicamente, a una categoría en particular de las mismas, como lo es la sociedad anónima -supuesto que es el de autos--

Así, al no existir un régimen único y adecuado, cada institución ha dictado sus normas internas de acuerdo a su propia realidad, con lo cual, la autonomía de la voluntad tiene un vasto campo de actuación para regular los conjuntos inmobiliarios con sus múltiples fines y destinos, plasmándose esa voluntad en los estatutos que cada organización dicta para su gobierno y desenvolvimiento, naturalmente que con las limitaciones derivadas de las normas de orden público que involucran el régimen de los derechos reales y el ordenamiento territorial (Abella, Adriana N- Mariani de Vidal Marina, ¿Deudas de los clubes de campo y barrios privados ¿Sobre qué bienes pueden hacerse efectivas?¿, LL 2007-C-832).- Cualquiera sea el régimen bajo el cual se organicen, todas las urbanizaciones poseen estatutos y reglamentos internos en los que se enumeran las obligaciones y deberes que pesan sobre sus integrantes. Es que sólo de ese modo resultará posible asegurar la buena convivencia entre las personas que integran el grupo de adquirentes que espontáneamente se aglutinan en torno del fin y destino común del complejo (Abella, Adriana N.- Mariani de Vidal, Marina, ¿Las reglas de desenvolvimiento y convivencia en las distintas áreas y actividades de las urbanizaciones privadas?, LL, Suplemento especial, Emprendimientos inmobiliarios, 2006 (julio), pág. 64).- Entre los problemas contemplados por esos instrumentos se encuentran, precisamente, la obligatoriedad de contribuir con los gastos comunes del complejo y el modo de facilitar su cobro ágil y expeditivo, el que aparece como uno de los principales inconvenientes derivados de la disociación entre la titularidad de la parcela y las partes comunes.- En este punto, resulta útil aclarar que, en los clubes de campo y barrios cerrados, las expensas están necesariamente referidas a áreas comunes, dependiendo de la organización interna de cada emprendimiento la determinación del alcance de esta expresión.- El problema puntual que se presenta es que, si no se ha optado por organizar la urbanización bajo el régimen de la propiedad horizontal, cualquier otro sistema de vinculación jurídica entre el sector privado y las partes comunes, incluidos los complejos creados conforme el ordenamiento del decreto 9404/86 de la Provincia de Buenos Aires y similares en las demás provincias del país, plantea dificultades al momento de pretender el cobro de los gastos de mantenimiento de las áreas comunes.- En efecto, mientras en los casos en que se aplicaba ley 13.512 -hoy la propiedad horizontal se encuentra regulada en el Título V del nuevo CCCN- , se encontraba garantizada tanto la obligación de los integrantes de contribuir en el pago de las expensas (deviene de una disposición expresa de la norma) como la procedencia de la vía ejecutiva para perseguir su cobro (art. 524 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, art. 522 del similar de la Provincia de Buenos Aires y la mayoría de los códigos de procedimientos provinciales), cuando esta legislación no regía, por encontrarse organizado el complejo bajo otra forma jurídica, no se encontraba asegurada, al menos normativamente, la posibilidad de recurrir a la vía ejecutiva para materializar el cobro compulsivo de la deuda.- De ese modo y dado que no existía ley, nacional ni provincial, que asignara expresamente fuerza ejecutiva al crédito por expensas comunes en las urbanizaciones que no se encontraban sujetas a la ley 13.512, los organizadores, para sortear el inconveniente, generalmente recurren a incluir en los estatutos o reglamentos cláusulas que asignan carácter ejecutivo a la acción para reclamar el cobro de las expensas comunes, indicando los documentos que habían de considerarse títulos hábiles para promover el juicio ejecutivo correspondiente.- El planteo que motivó la convocatoria plenaria no fue sino una manifestación específica de un cuestionamiento más general y previo, cuál es, si cabe reconocer a las partes en una relación jurídica la facultad de acordar, convencionalmente, títulos ejecutivos al margen de los legalmente previstos.- A fin de brindar un marco adecuado que permita dar respuesta al interrogante sobre si puede convenirse el ejercicio de la vía ejecutiva para el cobro de lo que eventualmente pueda adeudarse, se torna imprescindible recordar y tener presente que el ¿pacto ejecutivo? surgió con anterioridad a la regulación legal de los títulos ejecutivos, como consecuencia de que las partes procuraron eludir los engorrosos trámites del proceso ordinario mediante diversos pactos por los cuales el deudor renunciaba a toda discusión, sometándose a la ejecución inmediata. En nuestros días, el juicio ejecutivo ya está establecido en la ley y allí se determinan cuáles son los títulos que traen aparejado ejecución (art. 523 del Código Procesal), aun cuando la enumeración no es taxativa (Arazi, Roland, ¿Ejecución de saldos deudores provenientes de tarjetas de crédito?, LL 1993-C- 760).- Más allá de las discrepancias dogmáticas en torno a la validez de los títulos ejecutivos convencionales, la práctica jurídica se ha mostrado proclive a receptorlos con sustento en los mismos argumentos que dieron origen, en su momento, a cada uno de los títulos típicos, esto es, en la necesidad de atender urgentes necesidades impuestas por una realidad socioeconómica continuamente cambiante e imposibilitada de esperar los tiempos del legislador.- En efecto, los pactos de ejecutividad han constituido el remedio eficaz frente a las necesidades de obtener el ingreso de los dineros adeudados con celeridad y fluidez y se renuevan como respuesta a similares problemas derivados de otras realidades socioeconómicas cambiantes. Pues bien, es en el contexto apuntado que no puede desconocerse, en principio, el ejercicio de la autonomía de la voluntad de las partes en la creación del título ejecutivo.- Es que la aceptación de la aptitud jurígena de la voluntad de los particulares para la creación convencional de títulos ejecutivos al margen de los legalmente previstos, mediante el pactum executivum, tiene como argumento esencial no sólo la autonomía de la voluntad (art. 1137 del Código Civil) sino la indiscutible fuerza ¿legal? que aquella presenta para las partes y que éstas le reconocen (art. 1197 del mismo Código).- He aquí,

el fundamento central para dar respuesta afirmativa a la validez de los pactos de ejecutividad. Estos constituyen la ley de las partes, para las partes son la norma individual, creada por ellas, que da fuerza ejecutiva a determinados instrumentos o conjunto de instrumentos. Desde los precedentes históricos hasta otros más recientes se ha ido consolidando la doctrina judicial conforme a la cual ¿si las partes pactaron expresamente que sea considerado como título ejecutivo un documento determinado es procedente la vía ejecutiva? (Peyrano, Jorge W., ¿Reafirmación de la viabilidad del título ejecutivo ¿convencional? pactado por las partes?, Zeus 57, J-321, Jurisprudencia Santafesina N° 10, p. 135).- En esta esta línea de pensamiento, Colombo expresó no advertir?... por qué no se ha de permitir que los contratantes acudan a un medio de efectividad y eventual celeridad, cuando éste ha sido, justamente, el origen del tipo de juicio ejecutivo...: la cláusula guarentigia, instrumentum confessionatum, etc, han sido los que le dieron vida.? (Colombo, Carlos J., ¿Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado y Comentado?, Editorial Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1969, t. IV, pág.66).- Sin embargo, la autonomía de la voluntad de las partes en la creación de títulos ejecutivos distintos a los previstos en la ley no es absoluta, se encuentra condicionada por necesidad de su misma naturaleza, ceñida a la participación y observancia de ciertos caracteres propios y típicos de la categoría a la que aspira y que deben ser examinados.- Es en esta línea de pensamiento, que se han enumerado como condiciones generales de admisibilidad de la creación de títulos ejecutivos por voluntad de las partes, que: 1) no sean incompatibles con la acción y naturaleza de la institución sustancial a que se aplica; 2) no impliquen desnaturalizar el juicio ejecutivo, 3) no violen disposiciones de orden público, 4) instrumenten una obligación líquida y exigible y no exijan interpretación del contrato o relación jurídica subyacente susceptible de controversia o no dependan de la comprobación directa de las prestaciones recíprocas.- Al respecto, nuestro ordenamiento procesal establece que se podrá ocurrir por la vía ejecutiva siempre que, en virtud de un instrumento que traiga aparejada ejecución, se demandare por obligación exigible de dar cantidades de dinero líquidas o fácilmente liquidables (art. 520). También se puede accionar en virtud de títulos que, si bien por sí solos no la traen, son susceptibles de adquirirla mediante la satisfacción de ciertos procedimientos preparatorios (art. 523).- Es en este marco que, para que resulte procedente la acción ejecutiva, es indispensable que el instrumento que le sirve de base contenga todos los elementos necesarios para que el procedimiento sumario de ejecución sea viable (Alsina, Hugo, ¿Tratado de Derecho Procesal?, T. V. página 18, 2º edición).- Es por ello, que el solo hecho de que las partes hayan convenido la vía ejecutiva no autoriza por sí solo a accionar por dicha vía, si el instrumento carece de los requisitos que la ley exige para hacerla admisible. En efecto, tal pacto no basta per se para determinar la existencia del título ejecutivo y sólo será válido respecto de aquellos supuestos en que se instrumenten obligaciones exigibles de dar cantidades líquidas de dinero contraídas por el demandado y siempre que se encuentren cumplidas -claro está- las diligencias preparatorias que fueran menester en su caso.- Sentado lo expuesto, la autonomía de la voluntad no es absoluta en el sentido de que cualquier acuerdo pueda conformar un título ejecutivo hábil, pues éste debe revestir calidad de tal con sujeción a la regulación de las normas que rigen la categoría, esto es, que se deben respetar las condiciones exigibles y legalmente previstas para reconocer habilidad ejecutiva propia a tales instrumentos.- Es que, para que un título resulte hábil para posibilitar el ejercicio de la vía ejecutiva debe ser suficiente y bastarse a sí mismo, conteniendo todos los elementos que posibiliten el ejercicio de la acción ejecutiva: la indicación precisa de los sujetos activos y pasivos de la obligación; la expresión líquida o fácilmente liquidable de la cantidad adeudada y la exigibilidad de la obligación, esto es que se trate de una deuda de plazo vencido y no sujeta a condición. La ausencia de cualquiera de estos requisitos intrínsecos de admisibilidad lo hace devenir en inhábil o, lo que es lo mismo, que el reclamo del cobro de ese crédito por esa vía no sea admisible. De ahí que el art. 531 del Código Procesal imponga el deber al juez de examinar cuidadosamente el título (confr. Morello, Augusto Mario- Sosa, Gualberto Lucas- Berizonce, Roberto Omar, ¿Códigos Procesales en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y de la Nación?, Librería Editora Platense-Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1997, t VI-A, pág. 280 y ss).- No es ocioso recordar aquí que, al referir a la fuerza ejecutiva del título, se ha dicho que puede ¿...provenir de la voluntad de los contratantes, en los casos en que la ley no lo prohíba y el acuerdo se refiera a lo que, por su naturaleza, no es incompatible con la esencia, función y estructura del juicio ejecutivo? (conf. Colombo, Carlos J., ob.cit., t.III, pág. 844; Colombo, Carlos J. y Kiper, Claudio M., ob.cit., t. IV, pág. 610).- Pues bien, se ha sostenido que el principal escollo para aceptar la validez de un título convencional que no se encuentra ¿legalmente previsto? es precisamente el texto mismo de los distintos ordenamientos procesales (vgr. art. 523 del Código Procesal de la Nación cuando dispone que son títulos que traen aparejada ejecución, además de los enumerados, ¿...Los demás títulos que tuvieren fuerza ejecutiva por ley...?). Sin embargo, cuando así se razona, no se advierte que es precisamente nuestra ley civil la que confiere a las partes la fuerza para dotar de ejecutividad, mediante una convención a la cual deben someterse como a la ley misma (art. 1197 del Código Civil) mediante la cual crean un instrumento que participa de los recaudos exigibles a los títulos de esa categoría.- Es que es verdad que la fuerza ejecutiva de un título se funda en la ley, es decir, en el derecho, mas lo es también, que es de base legal el reconocimiento de la fuerza obligacional que surge de la autonomía de la voluntad de las partes que es un principio general central en el derecho argentino y en el derecho comparado al que, incluso, puede reconocérsele el rango de principio general de las naciones

civilizadas (véase en esta línea: Boggiano, Antonio, 'Pacto de ejecutividad y abaratamiento del crédito?', ED 138-185).- En este orden de ideas, no existe óbice jurídico alguno para admitir la facultad de las partes para crear, autónomamente, títulos ejecutivos al margen de los expresamente previstos por la ley, siempre que, se reitera, no exista una prohibición legal expresa en contrario, no se viole el orden público procesal y se respeten las condiciones que hacen a la habilidad ejecutiva de tales instrumentos, las cuales se encuentran expresamente previstas en las normas procesales.- Indudablemente pues, en la hipótesis de creación autónoma de títulos ejecutivos, la voluntad de los litigantes adquirirá fuerza siempre que se encuentre comprometido un mero interés patrimonial privado, disponible y renunciabile.- El pacto de ejecutividad no es más que la renuncia anticipada, por parte del deudor futuro, a su derecho a un proceso de conocimiento.- Es en este contexto que no puede sostenerse, sobre la base de lo dispuesto en el art. 319 del Código Procesal, que el proceso aplicable no es disponible para las partes. En efecto, más allá de que esta norma se referiría a los procesos de conocimiento -ello, en tanto está ubicada en el Libro II de la del rito-, es claro, por otro lado, que el art 521 de la misma normativa permite que el sujeto que tiene un título ejecutivo opte por promover y tramitar un proceso de conocimiento, con lo cual es evidente la disponibilidad del proceso aplicable. Por lo demás, no puede ignorarse que el art. 1197 del Código Civil, sustento legal de este voto, es una norma sustancial, de derecho común y de carácter nacional y, por tanto, de mayor jerarquía que la norma del art. 319 del Código Procesal, de carácter adjetivo y local en su aplicación (CNCom., Sala D, 11/4/90, 'Deutsche Bank c. Mosquera, Alejandro P.', LL 1992-B-156).- Dentro del marco conceptual trazado, deberá analizarse, en cada caso particular, si el diseño del pacto de ejecutividad es conforme al ordenamiento jurídico y la documentación seleccionada para dar su causa a la pretensión ejecutiva puede merecer el calificativo de título que traiga aparejada ejecución, de conformidad a lo previsto por el art. 521 de nuestro ordenamiento ritual. Por último, y a mayor abundamiento, corresponde señalar que la línea de pensamiento que se viene sosteniendo y que autorizaría a las partes a convenir un pacto de ejecutividad con base en la autonomía de la voluntad de los contratantes -obviamente, con las limitaciones ya señaladas precedentemente- ha sido receptada en el Libro Tercero sobre Derechos Personales, Título V, Capítulo 6, 'Títulos Valores', del Código Civil y Comercial de la Nación recientemente aprobado mediante ley 26.994 (publicada en el Boletín Oficial del 8 de octubre del corriente año), que entró en vigencia el 1º de agosto de 2015 (conforme ley 27.077, que sustituyó el art. 7 de la ley mencionada), el cual, en el art. 1820, establece que '... cualquier persona puede crear y emitir títulos valores en los tipos y condiciones que elija...' comprendiéndose '... en esta facultad la denominación del tipo o clase de título..., sus garantías... y demás regulaciones que hacen a la configuración de los derechos de las partes interesadas...'. - De tal forma, se comprende que la recepción por parte del nuevo ordenamiento jurídico de la posibilidad de convenir entre las partes la creación de un título que traiga aparejada la vía ejecutiva demuestra, claramente, que tal posibilidad, en la línea de la propuesta de esta ponencia, ya era una realidad que venía imponiéndose por las necesidades del mercado al momento en que sucedieran los hechos que dieran origen a las presentes actuaciones.- Ahora bien, los estatutos de la asociación, sociedad o persona jurídica en que se resuelve la urbanización, el club de campo o barrio cerrado y/o sus reglamentos, generalmente prevén cláusulas por las cuales se fija el régimen de contribución para el mantenimiento de los bienes comunes y se asigna carácter ejecutivo a la acción para reclamar el pago de las expensas comunes, indicando los documentos que han de considerarse títulos hábiles para promover el juicio ejecutivo correspondiente.- Ciertamente, en ese contexto, se tornó necesario en los complejos urbanísticos la adopción de diversos recaudos para lograr la eficacia y el pacífico desenvolvimiento de la urbanización, en especial los que aseguraran que todos los copropietarios contribuyeran en tiempo oportuno al pago de las expensas comunes de las propiedades individuales, propiciando, en la medida de lo posible, la utilización de procedimientos expeditivos para obtener el cobro compulsivo, cuando mediare incumplimiento en el pago de los aportes para solventar dichos gastos.- Es interesante recordar que la situación fáctico-jurídica bajo examen es análoga a la que se presentaba respecto del cobro de las expensas comunes en los edificios acogidos al régimen de la ley 13.512 con anterioridad a la incorporación al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación del mencionado art. 524 (ley 17.454), ya que, ante los tribunales nacionales, se brindó la posibilidad de reclamar judicialmente el pago de las expensas por la vía ejecutiva. Tanto la jurisprudencia como la doctrina mayoritarias, se inclinaban, entonces, por acordar fuerza ejecutiva al certificado de expensas comunes derivadas de la propiedad horizontal, emanado del representante autorizado, si la vía ejecutiva había sido prevista expresamente en el reglamento de copropiedad (CNCiv., Sala A, 6/7/62, ED 3-823; CNCiv., Sala B, 22/7/62, ED 6-428; CCCiv., Sala F, 6/12/62, ED 6-10; CCCiv., Sala E, 6/11/62, ED 3-589; CNCiv., Sala C, 2/3/67, ED 19-123, CCCiv., Sala A, 20/7/67, ED 20-105, entre muchos otros).- Pues bien, corresponderá analizar en cada caso si el certificado emitido con las formalidades establecidas en los reglamentos o, en su caso, estatutos sociales, ya sea por sí solo o cointegrado con otros documentos, de acuerdo a lo convenido, cumple con los requisitos esenciales del título ejecutivo contenidos en el art. 520 del Código Procesal, es decir, si configura una constancia de deuda líquida y exigible, no sujeta a condición alguna.- Será la cláusula inserta en el reglamento o estatuto la que hará referencia al documento que determinará concretamente la suma adeudada y este documento complementará el título, estableciendo con precisión el monto del crédito, habiendo prestado el deudor, su

consentimiento para que surta tal efecto al adherir a aquellos instrumentos y al certificado o documento referido, al que las mismas partes otorgaron oportunamente validez, viene a complementarlos sin restarle autosuficiencia ni autonomía al título (Abella, Adriana N.- Mariani de Vidal, Marina, ¿Clubes de campo y barrios cerrados. Expensas comunes?, LL 2006-F-1211).- Así las cosas, estíbase claro que el certificado por expensas comunes creado conforme lo previsto en el reglamento o contrato social como título autosuficiente y autónomo para albergar el derecho de crédito dinerario presumiblemente líquido y exigible, no puede resultar incompatible con la naturaleza y la estructura del juicio ejecutivo ni, menos aún, puede violentar el orden público.- De otro lado, señábase que no debe perderse de vista que no nos encontramos aquí frente a un título ejecutivo producto de la imposición unilateral y sin más límites que la voluntad o el arbitrio del club de campo o barrio cerrado acreedor; un título generado por la voluntad exclusiva de las personas individualizadas en los estatutos o reglamentos. Por el contrario, el certificado por expensas comunes emitido por un club de campo y/o barrio cerrado posee su base legal en un sistema normativo de carácter general (estatutos y/o reglamentos) al cual el propietario de cada lote ha adherido voluntariamente al momento de la adquisición.- Cuando la urbanización se encuentra organizada bajo la forma de una entidad jurídica, ésta ejerce la titularidad de los espacios comunes y, por ende tiene la obligación de mantener esos sectores con la correspondiente autorización para cobrar por dicho servicio un abono mensual por expensas y, en su caso, cuotas sociales. En buena lógica, la entidad (sociedad, asociación o cooperativa de socios) que forma el club tiene la obligación de mantener los sectores comunes destinados a la recreación y esparcimiento, así como las calles públicas internas y la prestación de los servicios comunes, quedando autorizada, por ende, a percibir dicho servicio un canon mensual (expensa) además de la cuota social, en caso de que el propietario ingresara además como socio.- En otras palabras, la entidad, en ejercicio del mandato que cumple en nombre de los propietarios, puede y debe cobrarle a éstos las contribuciones fijadas para el mantenimiento y funcionamiento de los bienes que le han sido confiados.- Señábase que, al receptor este esquema, el decreto de la Provincia de Buenos Aires N° 9404/86, establece expresamente que la "...entidad jurídica que integren o a la que se incorporen los propietarios de cada parcela con destino residencial...será responsable de la prestación de los servicios generales? (art. 1°, a) y que ¿Sus estatutos deberán incluir previsiones expresas referidas...(al) modo de afrontar los gastos comunes...y toda otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento del club según el proyecto propuesto? (art. 1°,b).- De tal modo, en los casos de entes organizados bajo el mencionado decreto, la norma no sólo responsabiliza expresamente a la entidad jurídica por la cual se hubiere optado por la prestación de los servicios generales, sino que le impone, también expresamente, el deber de incluir en sus estatutos la implementación de toda disposición que considere más adecuada para la recaudación y percepción de las expensas comunes, con lo cual, la facultad de emitir títulos eficaces para cumplir con esta obligación legal halla sustento jurídico. En este marco, el instrumento continente de la obligación a cumplir reconoce su fuente en el acto de creación de la urbanización y en el ordenamiento legal que lo ampara, porque se trata de un todo y una unidad con límites precisos, en el que los bienes de uso común y los servicios son accesorios de los lotes de propiedad individual.- En síntesis, la adquisición, por cualquier título que fuere, de lotes dentro de una urbanización privada y/o de las acciones de la entidad jurídica, que le otorga calidad de socio al propietario, importa para el adquirente el conocimiento y la aceptación, como de obligatorio acatamiento, de las disposiciones del respectivo reglamento y/o estatuto social y, por ende, implicará necesariamente haber consentido otorgarle a la entidad jurídica o, en su caso, al administrador del complejo, facultades para, entre otras cosas, crear el título ejecutivo para perseguir el cobro de los gastos comunes que se generen y que está obligado a afrontar (CNCom, Sala C, 30/6/06, ¿Club El Carmen S.A. c/ Salvia, Feliciano s/ejecutivo?, ya citado).- A esta altura es claro que, en los certificados de expensas emitidos por las personas individualizadas en los reglamentos y/o estatutos de los emprendimientos urbanísticos, la intervención del deudor se aprecia cumplida.- Aceptado que la intervención del deudor puede apreciarse a través del conocimiento y la aceptación, al momento de la incorporación al complejo, del pacto de ejecutividad para perseguir el cobro de las expensas comunes previsto en el estatuto y/o reglamento de la urbanización, así como de la tácita aprobación que evidenciará su silencio ante las liquidaciones de expensas remitidas periódicamente por la administración del complejo, no puede sostenerse que el título ejecutivo así creado, es decir, el certificado de expensas expedido en las condiciones y por quien fuera autorizado en los reglamentos y/o estatutos, pueda resultar incompatible con la naturaleza y estructura del juicio ejecutivo, menos aún, que con él se violente el derecho de defensa del deudor.- Por último, cabe señalar, en esta misma línea de ideas, que el Código Civil y Comercial de la Nación recientemente aprobado mediante ley 26.994 (publicada en el Boletín Oficial del 8 de octubre de 2014), que entrará en vigencia el 1° de agosto de 2015 (conforme ley 27.077, que sustituyó el art. 7 de la ley mencionada), contempla, en particular en su Libro Cuarto sobre Derechos Reales, Título VI, Capítulo 1°, sobre los ¿Conjuntos Inmobiliarios? a los que define como comprensivos de 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 tengan, comprendidos asimismo aquéllos que contemplan usos mixtos (art. 2073) y, entre los elementos característicos de estas figuras menciona ¿el reglamento por el que se establecen los órganos de funcionamiento,

limitaciones y restricciones a los derechos particulares? y, entre otras, ?... la obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes...? (art. 2074).- Respecto del marco legal, se prevé, precisamente, que todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal, ?a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial? y que ?los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real? (art. 2075). Se efectúa allí una remisión expresa al Título V del mismo Libro Cuarto, donde se regula la Propiedad Horizontal y es en ese Título donde se establece, con claridad, que cada propietario debe atender a los gastos de conservación y reparación y que ?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? (art. 2048).- En esta línea de soluciones, el reglamento de propiedad y/o administración de los conjuntos inmobiliarios ha de fijar las reglas de convivencia, establecer limitaciones edilicias o de otra índole, servidumbres, etc., con miras al beneficio de la comunidad urbanística y debe ser transcrito en las escrituras traslativas del derecho de propiedad horizontal especial. De este modo, el reglamento se considera parte integrante de los títulos de propiedad que se otorgan sobre las unidades funcionales que componen el conjunto y se presume conocido por todo propietario sin admitir prueba en contrario (art. 2080) y es en ese reglamento en el que se habrá de determinar el modo de pago de las expensas y se habrá de regular la obligación legal de los propietarios de pagar esos gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto, en la proporción que a tal efecto allí se establece, así como la emisión de los certificados de deuda dotados de fuerza ejecutiva que instrumentarán esa obligación. Señálase, sólo a mayor abundamiento, que el ?cobro ejecutivo? a través de la emisión de certificados de deuda por gastos, dotados de fuerza ejecutiva, también ha sido previsto, expresamente, en el Capítulo 2 del mismo Título VI del nuevo Código, cuando se contempla la figura del ?Tiempo Compartido? (art. 2098). Las soluciones legales aquí referidas pues, no hacen más que corroborar la conclusión a la que arribamos en cuanto a que el certificado de expensas emitido según las disposiciones del Reglamento resulta título ejecutivo suficiente.- Así las cosas, advirtiéndose que el título base de la presente acción copiado en fs. 42/44 cumple con las disposiciones del Reglamento Interno del Club y el pacto de ejecutabilidad allí existente, pues en su art. 8° prevé que ?... será suficiente título ejecutivo para perseguir el cobro de las cuotas adeudadas y sus intereses, la certificación de deuda expedida por la administración suscripta por contador público y/o por el presidente de la sociedad ...? (fs. 33/33vta.), deberá revocarse el decreto apelado también en este aspecto.- 6.) Alcanzada esta conclusión habrá de analizarse ahora el planteo de prescripción que, en orden a la solución dada al caso en el instancia de grado, no fue tratado por el juez a quo.- El demandado solicitó que se declarara prescripta la acción respecto de los períodos cuyos vencimientos operaron cinco (5) años antes de la interposición de la demanda (26.06.2008).- 6.1. En primer lugar esta Sala deja establecido que en autos habrá de decidirse conforme a las disposiciones del Código Civil (ley 340 y sus modificaciones), en lo pertinente para el caso, por entender que resultan inaplicables las disposiciones del nuevo Código Civil y Comercial sancionado por la ley 26994 que entrara en vigor el 1/8/15.- Es que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación expresamente prevé en su art. 2537 que los plazos de prescripción en curso al momento de entrada en vigencia de una nueva ley se rigen por la ley anterior.- A continuación, dispone que, sin embargo, si por esa ley se requiere mayor tiempo que el que fijan las nuevas, quedan cumplidos una vez que transcurra el tiempo designado por las nuevas leyes, contado desde el día de su vigencia, excepto que el plazo fijado por la ley antigua finalice antes que el nuevo plazo contado a partir de la vigencia de la nueva ley, en cuyo caso se mantiene el de la ley anterior.- 6.2. Dicho esto, destácase que la prescripción resulta una figura jurídica que contribuye a la seguridad y firmeza de la vida económica, satisfaciendo un fundamental interés de los negocios, que exigen que toda relación obligatoria tenga un término (conf. Rezzónico, ?Obligaciones?, Tomo II. pág. 1105), lo cual presupone la existencia de dos (2) requisitos: en primer lugar, la expiración del plazo legalmente establecido y en segundo término, la inacción, inercia, negligencia o el abandono (art. 4017 CCiv.).- Ahora bien, el art. 4027 CCiv en vigor al tiempo de los hechos, determina que prescribe por cinco (5) años la obligación de pagar los atrasos de todo lo que deba abonarse por años o plazos periódicos más cortos (inc. 3°).- En la especie, se reclaman expensas comunes, gastos y contribuciones devengadas desde enero de 1999 hasta marzo de 2008 (véase certificado copiado en fs. 42/44).- La actora esgrimió que el curso de la prescripción se interrumpió con las cartas documentos enviadas al deudor los días 28.01.2008 y 21.04.2008 intimándolo al pago de la deuda, con los pagos parciales realizados en agosto de 1999, abril y junio del 2000 y febrero de 2001 y con el reconocimiento realizado en la cesión de derechos por la que el demandado adquirió la totalidad de los derechos y acciones sobre -entre otros- el lote aquí involucrado donde ?tomó a su cargo la deuda de expensas comunes que se encuentran pendientes de pago hasta el presente? -cláusula sexta- (véanse fs. 184/185 y fs. 193/194) Respecto de los pagos parciales, cabe destacar que de acuerdo a lo que resulta del certificado ejecutado, éstos, en principio, se habrían concretado a la fecha de los vencimientos respectivos, toda vez que debe entenderse que se incluyen en la liquidación solamente el saldo adeudado, por lo que no resultan idóneos para interrumpir la prescripción alegada.- Por otro lado, las cartas documentos fueron remitidas el 28.01.2008 y

el 21.04.2008, esto es, apenas seis meses antes de iniciada la demanda y cuando el plazo de prescripción para accionar con relación a ciertos períodos reclamados ya había vencido (véanse fs. 45/46 y 58vta.). No obstante ello, la misiva copiada en fs. 46, remitida el 28.01.2008, torna aplicable la suspensión de un año que por única vez es contemplada en el art. 3986, párrafo segundo, CCiv.- Por otro lado, para que el reconocimiento del deudor tenga el efecto interruptivo al que se refiere el art. 3989 del Código Civil, debe importar la renuncia a la prescripción ya ganada (conf. art. 3965) que no se identifica con el simple acto de reconocimiento, porque "la intención de renunciar no se presume" (conf. art. 874) y no sería razonable suponer que todo reconocimiento de una deuda prescripta lleva forzosamente esa intención. Esa renuncia no se presume y los actos que la induzcan a probar esa intención deben interpretarse restrictivamente (conf. CNCiv., Sala F, 31.03.1998, ?Ure Carlos Ernesto c. Industrias Mag SA s. cobro de honorarios?). Y del instrumento copiado en fs. 184/185 -?cesión de derechos?- no surge referencia alguna a la renuncia indicada.- 6.3. En orden a ello, habrá de admitirse el planteo introducido por el demandado y se declarará prescripta la acción entablada respecto de las obligaciones adeudadas desde enero de 1999 hasta enero de 2003 inclusive.- 7.) Atento lo resuelto precedentemente, se revoca la sentencia apelada y se manda llevar adelante la ejecución contra los demandados por la suma del capital devengado durante los períodos comprendidos entre febrero de 2003 y marzo de 2008, que conforme resulta del certificado de deuda copiado a fs. 42/44 alcanza la suma de \$ ... (pesos ...). A dicho importe se le adicionarán intereses desde el vencimiento de cada período de acuerdo a las pautas que se fijarán in fra.- Del examen de reglamento interno del barrio cerrado resulta que ?... en caso de que en el vencimiento establecido para el pago de la contribución, no sea hecho efectivo el pago de la misma, se producirá la mora automática y se devengarán intereses punitivos del orden del 5% mensual o el que en el futuro fije el Directorio ... ? (véase fs. 33).- Señálase que estas cláusulas conteniendo pacto de intereses según lo establecido por los arts. 768 y 769 CCCN (antes art. 622 del Código Civil), en sí mismas, son lícitas en la medida en que por exceso no trasgredan el orden moral, esto es, sin perjuicio del resultado que pudiera arrojar dicho pacto, cuando pudiera contrariar lo previsto por los arts. 10 y 279 CCCN (antes art. 1071 y 953 CCiv, respectivamente). En consecuencia, la previsión legal de los arts. 768 y 769 CCCN no cercena en modo alguno la facultad genérica del órgano judicial de restringir la sanción punitiva en el marco del art. 794, 2do párrafo CCCN (antes art. 656, 2a parte Cód. Civil).- En efecto, a criterio de las suscriptas debe reconocerse a los Magistrados la facultad de morigerar los intereses susceptibles de ser calificados de ?excesivos? o ?usurarios?, en supuestos, como el de la especie, en que por las circunstancias del caso, se pone en evidencia un cuadro de desproporción de los valores económicos en juego, situación que torna necesaria su recomposición en términos de justicia. Si bien no existe en nuestra legislación una base legal que fije la cuantía de los intereses y que -indirectamente- determine cuál es la tasa que debe reputarse ?excesiva? o ?usuraria? -influyendo especialmente en esa apreciación el ritmo de la inflación- corresponde a los Tribunales establecer la compatibilidad entre la tasa de interés y el orden moral, de forma tal de invalidar, no ya el pacto de intereses en sí mismo -como causa de deber-, sino la tasa de esos réditos, en la medida que se la juzgue exorbitante.- Este control de los intereses excesivos atribuido a los tribunales halla sustento en las claras disposiciones del artículo 279 CCCN (antes arts. 502 y 953 del Código Civil) que lleva a concluir que los acrecidos con esas características constituyen una causa ilegítima de las obligaciones. En este marco, y advertidas dichas circunstancias, se impone la reducción de los réditos pactados en términos de equidad, determinándose la nulidad parcial de los intereses en exceso (conf. Llambías, Jorge Joaquín, "Tratado de Derecho Civil? - Obligaciones, Tomo II n° 928 y doctrina y jurisprudencia citada bajo n° 108).- Debe recordarse que la Convención Americana de los Derechos Humanos -más conocida como "Pacto San José de Costa Rica"- en sus arts. 21, inc. 3, declara que "tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre deben ser prohibida por la ley" (art. 75, inc. 22 de la Constitución Nacional reforma del año 1994). A su vez el art. 175 bis del Código Penal tipifica el delito de usura.- Sobre tales premisas, este Tribunal, estima pertinente, en ejercicio de la potestad morigeradora que al órgano judicial confieren las normas legales citadas, establecer un tope que no supere una vez y media la tasa que cobra el Banco de la Nación Argentina en sus operaciones ordinarias de descuento a 30 días, sin capitalizar. En efecto, es claro que para decidir de esta forma se otorga preeminencia a los principios de orden público involucrados en la admisibilidad de tasas de interés desmedidas. Desde este ángulo y en las circunstancias particulares del caso, estima esta Sala que un interés punitivo del orden del 5% mensual, se traduce en una "notoriamente objetiva desproporción", en el actual contexto de la economía argentina y en la situación de sus mercados.- Es claro que para decidir de esta forma se otorga preeminencia a los principios de orden público involucrados en la necesidad de evitar la admisibilidad de tasas de interés desmedidas. Ha de reiterarse que las tasas de interés excesivas generan una ilicitud del objeto de la obligación general que se traduce, bajo la óptica del art. 279 CCCN en una nulidad absoluta y parcial que no cabe considerar subsanada ni aún por una suerte de consentimiento tácito (conf. arts. 12 y 279 CCCN) por lo cual es deber de los Jueces "integrar" las obligaciones -contratos- o sentencias, en este caso, cuando sus soluciones deban ser morigeradas por apreciarlas exorbitantes, estableciendo la tasa en definitiva aplicable, como se hace en la especie (véanse argumentos de esta CNCom., esta Sala A, in re: "Avan SA c/ Banco Tornquist SA s/ ordinario" del 17/2/04).- Por ende,

corresponde acoger con este alcance el planteo introducido sobre el particular por el codemandado Juan Alfonso Álvarez Vicente en el escrito de fs. 172/174.- Las costas serán distribuidas por su orden, atento a la índole del pronunciamiento y el quantum reclamado en la demanda y el monto finalmente admitido como consecuencia de la recepción de la excepción de prescripción (art. 558 CPCCN).- 8.) Por todo lo hasta aquí expuesto, esta Sala RESUELVE: Hacer lugar al recurso deducido por el club accionante y, por ende, revocar la resolución de fs. 209/211, mandando llevar adelante la ejecución contra los demandados conforme las pautas establecidas en los considerandos 6) y 7) de la presente.- Sin costas de Alzada por no haber mediado contradictor en esta instancia.- A fin de cumplir con la publicidad prevista por el art. 1 de la Ley 25.856, según el Punto I.3 del Protocolo anexo a la Acordada 24/13 CSJN y con el objeto de implementar esa medida evitando obstaculizar la normal circulación de la causa, hágase saber a las partes que la publicidad de la sentencia dada en autos se efectuará, mediante la pertinente notificación al CIJ, una vez transcurridos treinta (30) días desde su dictado, plazo durante el cual razonablemente cabe presumir que las partes ya habrán sido notificadas. Devuélvase a primera instancia encomendándole al Juez a quo realizar las notificaciones pertinentes. El doctor Alfredo Arturo Kölliker Frers no interviene en la presente resolución por encontrarse en uso de licencia (Art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional).- MARÍA ELSA UZAL ISABEL MÍGUEZ VALERIA C. PEREYRA  
Prosecretaria de Cámara 008262E