

Cobro Ejecutivo De Expensas Excepcion De Inhabilidad De Titulo

JURISPRUDENCIA

Cobro ejecutivo de expensas. Excepción de inhabilidad de título

Se confirma la sentencia que hizo lugar a la excepción de inhabilidad de título y desestimó el cobro ejecutivo de expensas promovido, por cuanto el certificado de deuda no ha sido expedido de conformidad con el Reglamento de Copropiedad.

En la ciudad de Mar del Plata, a los 12 días del mes de septiembre del año dos mil diecisiete, se reúne la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala Tercera, en acuerdo ordinario, a efectos de dictar sentencia en autos: "CONS PROP EDIF SEMAR XI - CALLE ARENALES 2319 MAR DEL PLATA C/ DE CROCE ANTONIO S/COBRO EJECUTIVO ", en los cuales, habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal, resultó que la votación debía ser en el orden siguiente: Dres. Rubén Daniel Gérez y Nélica Isabel Zampini. El Tribunal resolvió plantear y votar las siguientes CUESTIONES 1) ¿Es justa la sentencia de fs. 389/ 396 vta.? 2) ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar? A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ RUBÉN D. GÉREZ DIJO: I.-Antecedentes. a) A fs. 16/ 20 vta. el Dr. Marcelo Daniel Salminci -como apoderado del Consorcio de Propietarios Semar XI, calle Arenales 2319 de Mar del Plata- promueve demanda de cobro ejecutivo de expensas contra el Sr. Antonio De Croce, por la suma de pesos veintidós mil noventa y nueve con treinta y cinco centavos (\$22.099, 35), más intereses y costas. Afirma que el demandado registra una deuda en concepto de "expensa común extraordinaria por fondo de reserva judicial", correspondiente a la unidad funcional N°432, por el período trascurrido desde el mes febrero de 2014 a marzo del mismo año. Ofrece prueba, funda en derecho y solicita que se mande llevar adelante la ejecución con costas. b) A fs. 287/ 296 la Dra. Ana María Larregina -como apoderada del Sr. Antonio De Croce- opone excepciones de inhabilidad y falsedad ideológica de título, solicitando el rechazo de la acción con costas. Afirma que el título que se pretende ejecutar no cumple con el art. 522 del CPC por cuanto el monto por el se expide no fue aprobado por Asamblea de Copropietarios en los términos del art.13° del reglamento, lo que revela que la deuda es inexistente. Sostiene que el título debió ser integrado con las actas de asamblea en las cuales se aprobó tal expensa extraordinaria. Resalta que de las actas adunadas por la propia ejecutante surge sin hesitación que ninguna asamblea resolvió aprobar el importe pretendido, tampoco determinó la forma de pago ni vencimiento/s, en tanto la Asamblea que cita el título, únicamente aprobó la creación del fondo de reserva. Por otro lado, destaca que el "Acta de Constatación" Escritura n°35 pasada ante el Escribano Guillermo Luis Grassi (instrumentada a los fines de la asamblea llevada adelante con fecha 26-02-2015 y cuya nulidad se encuentra planteada en los autos "Cano Graciela Patricia y otros c/ Consorcio propietarios edificio Semar XI de Mar del Plata s/ Nulidad de Acto Jurídico", de trámite por ante el juez a quo), tampoco puede darle base al certificado de deuda motivo de autos. Para dar sustento a ello explica que: 1) la aludida asamblea es posterior a la expedición del título base de la acción, y 2) tampoco esta asamblea aprobó ningún importe ni forma de pago y vencimientos. Por último solicita se rechace la ejecución y se aplique la multa prevista en el art.45 del CPC. c) A fs. 358/ 388 vta. el ejecutante contesta espontáneamente las excepciones planteadas, solicitando su rechazo con costas. Refiere que la asamblea consorcial del año 2014 aprobó como expensa extraordinaria el fondo de reserva judicial a constituirse por deudas concretas del consorcio, ello en base al orden del día que luce transcrito en forma notarial en la citada acta de asamblea, siendo el certificado que ha dado origen a la ejecución confeccionado con fecha posterior a su aprobación. Añade que el importe informado por deudas judicializadas (por el cual el fondo de reserva se debe constituir y aprobar como expensas extraordinaria) ha sido debidamente informado, por lo que no corresponde cuestionar de manera tardía las actas de asambleas. Expone que la ejecutada no niega ni desconoce la firma inserta en el título base de la ejecución, tampoco afirma que el título ha sido adulterado, sólo pretende discutir la causa de la obligación en cuya virtud se procede, lo que resulta vedado en este tipo de excepciones. Sostiene que el monto exigible a cada unidad deudora se determina sobre el valor proporcional que cada una de ellas posee reglamentariamente. Concluye que las expensas aquí ejecutadas han sido fijadas por la asamblea del año 2014 (por deudas del consorcio debidamente informadas y que en ese contexto) razón por la cual -a su entender- el certificado de deuda confeccionado con posterioridad resulta hábil en todos sus aspectos.- d) A fs. 389/ 396 vta. se dicta sentencia conforme los alcances que se fijan en el punto subsiguiente. II.- La sentencia recurrida. A fs. 389/ 396 vta. el Sr. Juez de primera instancia dicta sentencia con los siguientes términos y alcances: "1) Haciendo lugar a la excepción de inhabilidad de título opuesta por el ejecutado Antonio De Croce, y consiguientemente desestimando la ejecución promovida por el Consorcio de Copropietarios Edificio Semar XI, con costas (art.556 del CPC); 2) Rechazando el pedido de imposición de multa por temeridad y malicia efectuado por el ejecutado; 3) Ordenar el levantamiento del embargo trabado en autos; 4) Tomando como base el monto de la demanda rechazada, esto es, \$22.099,35, regúlense los honorarios del Dr.Marcelo Daniel Salminci, apoderado de la actora, en la suma de PESOS DOS MIL OCHOCIENTOS

(\$2.800) y los de la Dra. Ana María Larregina, apoderada del ejecutado, en la de PESOS CUATRO MIL (\$4.000) (arts. 14, 15, 16, 21, 23, 34 y concs. del dec. ley 8904/77) sujetos a los aportes de ley.-REGISTRESE. NOTIFIQUESE personalmente o por cédula (art. 135 inc. 12° del CPC)." (textual). Considera el juez a quo que: "El título aquí ejecutado es el certificado de deuda obrante a fs. 9 expedido por el administrador del consorcio en fecha 18 de febrero de 2015, encontrándose vigente la ley 13.512, y que textualmente reza: "...CERTIFICO: Que la Unidad Funcional N°432, identificada como Piso 14° Departamento "B" del Cuerpo "A" del Edificio Semar XI, la cual resulta ser propiedad de DE CROCE, ANTONIO, con domicilio especial en calle Juncal n°1.301 de la Localidad de Martínez, Provincia de Buenos Aires, adeuda la suma de \$22.099,35 (pesos veintidós mil noventa y nueve con 35/100), en concepto de expensa común extraordinaria por fondo de reserva judicial correspondiente al Período Febrero de 2.014, con vencimiento del 10 de Marzo de 2.014, monto que se corresponde a capital puro sin intereses. Se deja sentado que las mismas, han sido aprobadas en Asamblea General Ordinaria de fecha 19 de Febrero de 2.014, en la que se decidió aprobar por expensa extraordinaria, el fondo de reserva judicial. Se deja constancia que el período que se reclama y consignado en el presente, es por un solo período, por ende no corresponde subdividirlo en varios períodos, al ser este por un solo período. Al importe precedente se deberán adicionar los correspondientes intereses reglamentarios al momento de practicarse la debida liquidación, desde que el mismo es adeudado y hasta el momento de su efectivo pago.-Mar del Plata, 18 de Febrero de 2.015.-" (textual). Resalta que: "la deuda aquí reclamada no se trata de las expensas comunes previstas en el art. 9 del Reglamento de copropiedad sino que es por expensa "extraordinaria" por fondo de reserva judicial. Lo así recaudado debía tener un destino específico acordado en Asamblea (...). Al respecto el art. 13° del Reglamento de copropiedad prevé: "Para la atención de gastos extraordinarios y previsiones, por leyes y otras causas se constituirá un "fondo de reserva", cuyo monto y forma de pago será determinado por la Asamblea de Copropietarios y reajustado en cada ejercicio a propuesta del administrador..." (textual). Subraya que: "La Asamblea General Ordinaria de fecha 19/02/2014 mencionada en el certificado de deuda objeto de autos (v.fs. 114/118) al tratar el punto Sexto del Orden del Día aprueba la realización de la obra de gas -presupuestada la 2a. etapa en aproximadamente \$2.000.000- y su liquidación por expensas comunes extraordinarias estableciendo que la primer cuota se liquidaría a partir de mayo de 2014. A continuación se aprueba el retiro de postigones externos, y "Al tema fondo de reserva judicial se mociona su aprobación por expensa extraordinaria, se aprueba por unanimidad." (textual). Sentado ello, desliza el sentenciante que: "el certificado de deuda ejecutado expresa que es "en concepto de expensa común extraordinaria por fondo de reserva judicial correspondiente al Período Febrero de 2.014, con vencimiento del 10 de marzo de 2014" por lo que no coincide con lo resuelto en la Asamblea" (textual). Expresa que: "si bien la cuestión "Fondo de reserva judicial" fue incluida en la Asamblea del 19 de febrero de 2014 y se aprobó en forma unánime su constitución, nada se dijo sobre el monto por el cual la misma se constituía ni la forma de pago (quedando claro por la fecha de vencimiento consignada en el certificado de autos -10 de marzo de 2014- que no es el fondo por la obra de gas) por parte de los copropietarios en proporción al valor de sus unidades, de conformidad con lo previsto en el art. 13° del Reglamento de copropiedad. Por ello, la suma de \$22.099,35 en concepto de expensas extraordinarias por fondo de reserva judicial correspondiente al período febrero de 2014, con vencimiento el 10 de marzo de 2.014, consignado en el certificado de deuda de fs. 9 que se reclama en autos, carece de sustento tornando inhábil dicho título" (textual). Añade que: "al omisión no se supera ni subsana con lo decidido en la Asamblea General Ordinaria celebrada el 26/02/2015, de la que da cuenta el Acta de Constatación Notarial n°35, labrada por el Escribano Guillermo Luis Grassi (...) Puesto que la ni la determinación del fondo de reserva ni la forma de pago fue tratado por el órgano competente que es la Asamblea, que no hay correspondencia entre la asamblea invocada en el certificado de deuda y la que efectivamente se llevó a cabo el 19/02/14, y sin perder de vista que la Asamblea del 26 de febrero de 2015 es posterior al certificado de deuda objeto de la presente ejecución, la excepción de inhabilidad opuesta debe ser admitida" (textual). Por último, en cuanto a la sanción por temeridad y malicia peticionada por la ejecutada, precisa que: "sin perjuicio del rechazo de la demanda, a mi criterio la actora no ha actuado a sabiendas de la propia sinrazón, no conformándose un obrar temerario o malicioso de su parte, por lo que se deniega la aplicación de sanciones por conducta procesal" (textual). III.- El recurso de apelación. A fs. 397 el Dr. Marcelo Daniel Salminci -como apoderado del Consorcio de Propietarios Semar XI, calle Arenales 2319 de Mar del Plata- interpone recurso de apelación contra la sentencia de fs. 389/ 396 vta. y lo funda a fs. 398/ 427 con argumentos que merecieron respuesta de la parte contraria a fs. 439/ 449. IV.- Los agravios del recurrente. El apelante critica la resolución dictada por el juez a quo por cuanto decide hacer lugar a la excepción de inhabilidad de título y, por lo tanto, rechazar la ejecución. Transcribe extractos de la resolución atacada y luego afirma que: "dicha decisión exagera innecesariamente el cuidado del examen del análisis del título que trae aparejada la ejecución, máxime cuando bien sabido es que el cobro regular de las expensas comunes es fundamental para asegurar el pago de obligaciones, evitar perturbación y la paralización del desenvolvimiento consorcial" (textual). Expresa que: "la sentencia atacada pretende introducir cuestiones relativas a las expensas, las que claramente exceden el ámbito reducido de una ejecución, dado que no se cuestiona la idoneidad jurídica del certificado, sino que claramente el señor juez sentenciante de grado mal

cuestiona la legitimidad de la causa y el origen de la deuda, discusión claramente vedada en este tipo de procesos" (textual).
Agrega que: "es errónea la decisión del Sr. juez de primera instancia en cuanto considera que el monto de la deuda que se ejecuta no ha sido debidamente determinado dado que el importe por el cual debe constituirse tal fondo surge del acta notarial de asamblea del año 2015, la que da cuenta que en la asamblea general ordinaria desarrollada en fecha 26-02-2015 se ha determinado que el fondo de reserva debía integrarse con el valor de las deudas judicializadas que poseía el consorcio al 3-11-07, determinándose además que éstas ascendían a \$3526.658 y que debían ser soportadas porcentualmente por las unidades funcionales. Insisto, el señor juez de grado se inmiscuye a tratar el origen de la causa de la obligación de título, extremo estrictamente vedado en este tipo de procesos" (textual).
Subraya que: "mal puede calcularse el importe por el cual debe constituirse un fondo, cuando el mismo es concreto y debe ser saldado a la mayor brevedad posible. Por ello, a contrario de lo expresado por el señor juez de grado, es imposible calcular de menos, un importe que debe ser saldado, pues de lo contrario, no alcanzaría tal importe para saldar la deuda reclamada" (textual).

Destaca que: "Lo que la demandada ha discutido en juicio, y a lo que mal ha hecho lugar el señor juez de grado, es la causa de la obligación y la legitimidad en el origen de la deuda (...) Asimismo, el título base de la presente encuadra en la enumeración legal pues quien ejecuta, (es decir, el consorcio) es el titular del derecho mismo, la acción ha sido dirigida contra quien resulta deudor de la obligación y contiene obligación de abonar una suma de dinero líquida y exigible, conforme surge del propio título y de la documentación que hace a la conformación del mismo" (textual).
Subraya que: "el demandado no niega ser titular de la unidad ejecutada en el título expedido por la administración del consorcio accionante. Asimismo, el accionado adeuda las sumas consignadas en el mismo, las que han sido debidamente aprobadas pro la asamblea de propietarios. En base a ello, el título base de la presente ejecución emerge de la existencia de una deuda líquida y exigible y, así también, se encuentra determinada la fecha de vencimiento, el importe adeudado, el período a la cual se imputa y la firma del administrador, cumpliendo de este modo con los recaudos a los que alude el art. 522 del CPC" (textual).
Concluye transcribiendo distintos fallos de magistrados de primera instancia en casos análogos y de este mismo Tribunal que avalan su posición. V.- Ley aplicable. Analizándose en autos una relación regida por ley imperativa nacida de actos entre particulares, considero necesario dejar aclarado que para el estudio de la constitución, extinción y efectos ya producidos - y en cuanto resulten materia de agravio - me apoyaré en las normas del Código Civil [ley 340], y no el ya vigente Código Civil y Comercial de la República Argentina -ley 26.994- ya que éste no es de aplicación retroactiva (art. 7 del último cuerpo normativo citado; Kemelmajer de Carlucci, "El artículo 7 del Código Civil y Comercial y los expedientes en trámite en los que no existe sentencia firme", La Ley, 22/04/2015, AR/DOC/1330/2015; Junyent Bas, Francisco A., "El derecho transitorio. A propósito del artículo 7 del Código Civil y Comercial", La Ley, 27/04/2015, AR/DOC/1360/2015).
Hecha esta aclaración inicial, abordaré en el punto subsiguiente la admisibilidad sustancial de la apelación deducida por el Consorcio ejecutante. VI.- Consideración de los agravios. Ingresando en el estudio de la cuestión sometida a consideración de este Tribunal, advierto que el recurso no debe prosperar. Expondré, seguidamente, las razones que me conducen hacia dicha conclusión. Un repaso de los antecedentes citados por el recurrente me permite advertir el criterio sentado por las restantes Salas de este Tribunal (vgr. Expte.Nº 161.190 de Sala I, sent. del 14/04/2016 y Expte.Nº 161.633 de Sala II, sent. del 07/07/2016), donde se sostuvo que la discusión relativa a la liquidación de las expensas excede el ámbito del proceso ejecutivo, pues el ejecutado no cuestiona la idoneidad jurídica del certificado sino que discute la legitimidad de la causa o su composición. Pasaré a explicar porqué propondré en este acuerdo un resultado distinto para el presente caso. Para cumplir dicha tarea, me serviré de los fundamentos que expuse en oportunidad de emitir mi voto en los autos "CONS. PROP. EDIF. SEMAR XI - CALLE ARENALES 2319 MAR DEL PLATA c/ ROMERO, IWAN s/ COBRO EJECUTIVO" (Expte. Nº 162.045; RSD- 256-16 del 15 días del mes de diciembre de 2016) de trámite ante esta sala. a) Posibilidad de ejecutar la deuda correspondiente al "fondo de reserva". Recaudos legales y reglamentarios: El título ejecutivo base de la acción aquí instaurada fue extendido bajo la firma del administrador del consorcio actor con fecha 18 de febrero de 2015, encontrándose vigente la ley 13.512. Liminarmente, corresponde aclarar que el cobro ejecutivo aquí pretendido tiene el carácter de expensa "extraordinaria", desde que no queda comprendido en el que regularmente demanda la administración y/o conservación del inmueble, sino que se efectúa por una sola vez y que por su monto excede el gasto normal del consorcio. Repárese que es el propio ejecutante quien consigna en el título "...en concepto de expensa común extraordinaria por fondo de reserva judicial..." (sic), y que al contestar las excepciones opuestas por el ejecutado señaló que tal concepto respondía a deudas concretas del consorcio (ver fs. 359/ 360). Es decir que lo recaudado en tal concepto debía tener un destino específico, pre-acordado por los consorcistas en la asamblea: el valor de las deudas judicializadas que poseía el consorcio al 3-11-07 y que alcanzaría la suma de \$ 3.526.658. Paralelamente, al disponer el art. 522 del CPC que cuando se promueve la ejecución debe acompañarse el certificado de deuda que reúna los requisitos exigidos por el reglamento de copropiedad, deviene necesario ingresar en el análisis de sus cláusulas. Con tal fin, advierto que el artículo décimo tercero dispone que: "Para la atención de gastos extraordinarios y previsiones, por leyes y otras causas, se constituirá un "fondo de reserva", cuyo monto y forma

de pago será determinado por la Asamblea de Copropietarios? (sic.). En conclusión, el consorcio podía, a través de la Asamblea, ordenar la constitución de un fondo de reserva para gastos extraordinarios, y para ello, debía determinarse el monto y forma de pago (art. 1197 del Cód.Civ.). b) Análisis del certificado de deuda acompañado: Enseña Gurfinkel de Wendy que: "el certificado de deuda confeccionado por el administrador para iniciar el cobro judicial que debe contener todos los requisitos que prevé el reglamento de copropiedad, será adjuntado a la demanda ejecutiva. El juez debe verificar si el título ejecutivo se ajusta a las pautas establecidas en el estatuto y si fue expedido por quien está legitimado para representar al consorcio". Agrega que: "Si el estatuto consorcial nada dijera en este punto se acompañan copias protocolizadas de las actas de reuniones del consorcio, celebradas de conformidad con el reglamento, en las que se ordenaron o aprobaron las expensas, además de la constancia expedida por el administrador de la deuda líquida y exigible y del plazo concedido para su pago? (La Propiedad Horizontal, LexisNexis, Buenos Aires, 2005, pág. 475; ver también: Camps, Carlos, Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Bs. As., anotado, comentado y concordado, Ed. Lexis Nexis, Bs. As., 2004, T. II, pág. 274; Arazi, Roland-Rojas, Jorge A., Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado, anotado y concordado con los códigos provinciales, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2007, T. II, pág. 813; Highton, Elena-Areán, Beatriz, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, concordado con los códigos provinciales, Análisis doctrinal y jurisprudencial, Ed. Hammurabi, Bs. As., 2008, T. 9, pág. 473; Palacio, Lino Enrique, Derecho Procesal Civil, Ed. Abeledo Perrot, Bs. As., 2005, T. VII, pág. 367, Abeledo Perrot online cita n° 2510/002434). En este sentido, esta Sala ha sostenido que: "En trámite de ejecución por cobro de expensas comunes, el título ejecutivo lo constituye el certificado de deuda expedido conforme las previsiones del reglamento de copropiedad o, a falta de éste, la copia protocolizada de las actas de las reuniones de consorcio en las que se ordenaron o aprobaron expensas. Así lo prevé el art. 522 del ritualario, lo que deriva en la conformación de un título integrado. Y tal integración no importa el atribuir fuerza ejecutiva a un Reglamento de Copropiedad, que "per se" no la tiene, sino que tiene por finalidad acreditar ante el Sentenciante que se han cumplido los recaudos que dicho instrumento ha establecido, pues de ese modo se prueba el título ejecutivo." (causa N°162.045; RSD- 256-16 del 15-12-16; en igual sentido, Sala I, causa N°130512, RSD-243-05 del 24/05/2005). De la detenida lectura del título ejecutivo acompañado se constata que su expedición, por la suma de \$ 22.099,35 , se efectuó - como ya indiqué - en concepto de expensa común extraordinaria por fondo de reserva judicial, correspondiente al período febrero de 2.014, con vencimiento el 10 de marzo de 2014, monto que corresponde a capital puro, sin intereses. Asimismo, se dejó constancia que tales expensas fueron aprobadas en la Asamblea General Ordinaria de fecha 19/02/2014, y que se reclamaba un solo período, no correspondiendo subdividirlo en varios. Tal asamblea fue celebrada con la presencia de 139 propietarios entre presentes y representados, sumando un porcentual del 39,978% sobre el total del conjunto (ver acta de fs. 114/118); decidiendo - únicamente - aprobar por unanimidad la creación del fondo de reserva. Insisto, solo eso, aprobar la constitución del fondo. Nada se resolvió sobre su monto, ni forma de pago, como expresamente lo norma el art. 13 del Reglamento de Copropiedad (arg. art. 1197 del Cód.Civ.). Y como bien lo señala el magistrado de la instancia anterior, la asamblea general ordinaria del 26/02/2015 (invocada para complementar el título luego de oponer las excepciones; ver fs. 108/ 113), fue celebrada con posterioridad a la fecha de creación del título base de la presente ejecución, por lo que carece de toda validez para legitimar un título que se había expedido con anterioridad; más allá de que allí la determinación del fondo de reserva y la forma de pago no fue tratado por el órgano competente. En función de todo lo anterior, y a mérito de los propios instrumentos traídos por el ejecutante y que en copia autenticada obran en autos, comparto la conclusión del juez a quo en cuanto considera que el certificado de deuda por expensa ejecutado en autos no ha sido expedido de conformidad con el Reglamento de Copropiedad (ver fs. 26/107), tornándolo inhábil para su ejecución en los términos del art. 522 y 542 del CPC. Por consiguiente, si el planteo de inhabilidad formulado por el excepcionante se apoya en la inexistencia de la citada asamblea, o en la falta de correspondencia entre la invocada en el título y el contenido de la que efectivamente se llevó a cabo en esa fecha, o, finalmente, si la decisión que sustenta el título se celebró "ex post facto" (es decir luego de expedirse el título), no se advierten razones de peso para postergar la actividad probatoria para el juicio de conocimiento posterior (art. 551 del CPC), ya que su producción (en el caso: solo la documental agregada) no desborda el trámite acotada que implica el juicio ejecutivo (Sala II, en la causa "Banco de Olavarría S.A. c/ Hack, Oscar E. s/ Cobro Ejecutivo", sent. interlocutoria del 11-03-1997; esta Cámara, Sala II, en la causa "Lloyds Bank. c/ Fernández Lombardia, Gustavo s/ ejecución", sent. interlocutoria del 18-10-1995; Sala II, 113752 RSI-988-00 I 10/10/2000; N°150.955, RSD-106-125 del 29-05-12; Sala III Sala, Causa 152.728, RSD-246-12, causa N°145.210, RSI-12-10 del 8-02-10; Morello, Augusto M. - Kaminker, Mario E. "Las fronteras móviles del juicio ejecutivo", en ejemplar de J.A. del 29-8-2001, pág. 43 y ss.; Rivas, Adolfo A. "Un fallo ejemplar. Otra vez la causa de la obligación en los juicios ejecutivos", en J.A. 1984-III-656). En definitiva, desde mi punto de vista, si bien el consorcio se encuentra habilitado para ejecutar el "fondo de reserva" en concepto de expensas extraordinarias (pues así está contemplado en el propio reglamento de copropiedad; cláusula N°13, art. 1197 del Cód.Civ.) lo cierto es que del mismo precepto también nace la exigencia convencional de que una "asamblea consorcial" establezca monto y forma de pago , lo que no se dió en el

caso particular, sellándose así la suerte adversa del recurso(arts. citados). ASI LO VOTO. La Sra. Jueza Nélida I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. A LA SEGUNDA CUESTIÓN PLANTEADA EL SR. JUEZ RUBÉN D. GÉREZ DIJO: Corresponde: I) Rechazar el recurso de apelación interpuesto a fs. 397 por la parte actora y, en consecuencia, confirmar la sentencia recurrida en lo que ha sido materia de agravio; II) Imponer las costas al recurrente vencido (art. 68 del C.P.C); III) Regular los honorarios de Alzada mediante proveido independiente de la presente resolución (arts. 31 y 51 del Dec.Ley 8904). ASI LO VOTO. La Sra. Jueza Nélida I. Zampini votó en igual sentido y por los mismos fundamentos. En consecuencia se dicta la siguiente; SENTENCIA Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo: I) Se rechaza el recurso de apelación interpuesto a fs. 397 por la parte actora y, en consecuencia, se confirma la sentencia recurrida en lo que ha sido materia de agravio; II) Se imponen las costas al recurrente vencido (art. 68 del C.P.C); III) Se regulan los honorarios de Alzada mediante proveido independiente de la presente resolución (arts. 31 y 51 del Dec.Ley 8904). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 del C.P.C.). Devuélvase.-. 022821E