

Cobro Ejecutivo Ejecucion De Expensas Club De Campo Titulo Ejecutivo Acuerdo De Partes Prestaciones Recíprocas

JURISPRUDENCIA

ejecutivo. Acuerdo de partes. Prestaciones recíprocas

Se confirma la sentencia que rechazó el cobro ejecutivo de expensas incoado por un club de campo, a quien la demandada le adquirió un lote de terreno en cuotas mediante un compromiso de cesión, al no surgir que el reclamante haya cumplido con las prestaciones a su cargo (artículo 518 del Código Procesal Civil y Comercial), ya que no se probó que la demandada haya utilizado los servicios que intentaba cobrarle ni que haya tenido la posesión del lote como para haber podido usufructuarlos.

En la ciudad de Mercedes, Provincia de Buenos Aires, a los 12 días del mes de noviembre de 2018, se reúnen en Acuerdo Ordinario los señores Jueces de la Sala I de la Excm. Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial Mercedes de la Pcia. de Buenos Aires, Dres. EMILIO ARMANDO IBARLUCIA Y ROBERTO ANGEL BAGATTIN, con la presencia de la Secretaria actuante, para dictar sentencia en el Expte. N° SI-117196, en los autos: ?HARAS SAN PABLO -CLUB DE CAMPO- S.A. C/ CHAVEZ ELIZABETH ROXANA S/ COBRO EJECUTIVO?.- La Cámara resolvió votar las siguientes cuestiones esenciales de acuerdo con los arts. 168 de la Constitución Provincial y 266 del C.P.C.- 1ª.) ¿Es justa la sentencia apelada? 2ª.)¿Que pronunciamiento corresponde dictar? Practicado el sorteo de ley dio el siguiente resultado para la votación: Dres. Emilio A. Ibarlucía y Roberto A. Bagattín. VOTACION A LA PRIMERA CUESTION PLANTEADA, el señor juez Dr. Ibarlucía dijo: I.-Llegan estos autos a conocimiento de este Tribunal en virtud del recurso de apelación interpuesto por la actora contra la resolución dictada a fs. 94/97 y vta., por medio de la cual se rechaza la acción incoada por la ejecutante. Para así decidir la magistrada encuadró la relación que vincula a las partes en una relación de consumo regida por la Ley de Defensa del Consumidor (ley 24240), se refirió a la falta de adecuación de la sociedad ejecutante a las normas de fondo (art. 2075 C.C.C.), y entendió que el documento que se pretende ejecutar no estaba comprendido dentro del plexo normativo previsto por el art. 522 C.P.C.C. II.-La apelante vierte sus agravios en el memorial presentado electrónicamente, conforme las constancias informáticas del expediente, los que no fueron replicados por la contraria. En primer lugar, relata los antecedentes del caso. Dice que la demandada adquirió por medio de un contrato denominado ?Compromiso de Cesión? un lote de terrero en el club de campo (Haras San Pablo Club de Campo S.A.) y que lo hizo a través de la sociedad anónima desarrolladora (Haras San Pablo S.A.). Continúa explicando que la compra del lote se hizo en cuotas mensuales; que se estableció en el contrato que la escritura traslativa de dominio se haría al finalizar los pagos de las cuotas; y que, desde la celebración del contrato hasta la escritura traslativa de dominio, la demandada, además, abonaría las expensas. Dice que la accionada abonó cuotas de la compra del lote como expensas durante un tiempo pero luego dejó de pagar, que se resolvió el contrato y que continúa debiendo expensas. Luego, se refiere a la autonomía de la voluntad. En suma, considera que el fallo apelado no reconoce el contrato celebrado entre las partes suscribientes. Remarca que la demandada asumió libremente la obligación de pagar expensas y no lo hizo; que reconoció como válido los reglamentos que rigen la vida del club de campo; en especial, el reglamento de uso y administración del que surge el procedimiento para la ejecución de la deuda de expensas. Como segundo agravio, se refiere al encuadramiento del caso de autos como relación de consumo. Al respecto, sostiene que no hay relación de consumo alguna entre el obligado al pago de las expensas y el sujeto beneficiario de las mismas, sea consorcio, club de campo, u otro sistema legal, en los que la organización, administración y mantenimiento de los bienes se hace por medio del pago de expensas. En tercer lugar, la recurrente argumenta respecto de la falta de adecuación a lo establecido por el art. 2075 C.C.C. Dice que dicha cuestión no guarda relación directa con el objeto de la demanda. Agrega que el artículo no contiene plazo, por lo cual no existe una obligación inmediata de adecuación. Por otro lado, manifiesta que existe una seria discusión respecto de la constitucionalidad de la norma porque las leyes no pueden ser retroactivas y aplicarse a situaciones jurídicas ya agotadas (conf. art. 7 C.C.C.). Remarca que la sentencia que recurre priva al club de los ingresos necesarios para el funcionamiento de su estructura de gastos (salarios de su personal, los servicios, etc.), a la vez que beneficia a la demanda que mientras estuvo vigente el contrato utilizó los espacios comunes (piletas, canchas de tenis, house) sin abonar expensas. Luego, argumenta que es válido la documentación que adjuntó para proceder a la ejecución porque la demandada adhirió, al firmar el contrato, al reglamento de uso y administración y consintió el pacto de ejecutividad y la forma de documentar la deuda. Sostiene que la facultad de crear títulos ejecutivos, al margen de los legalmente previstos, se sustenta en la autonomía de la voluntad. Destaca que este es el argumento central de la presente cuestión y que el acuerdo de voluntades que determina la existencia de un título ejecutivo debe ser respetado. Concluye diciendo que la sentencia desconoce la validez de los títulos ejecutivos creados por voluntad de las partes, validez que ha sido reconocida porque las expensas son el soporte de

mantenimiento de un complejo urbanístico; remarca que no darle efectividad implica afectar la sustentabilidad a las urbanizaciones.

Solicita que se revoque la sentencia. III.- A fs. 104/105 vta, obra el dictamen del Sr. Fiscal de Cámaras, quien, por los fundamentos expuestos, advierte que surge de las constancias del expediente la existencia de una relación de consumo. En consecuencia, entiende que debe aplicarse la ley de defensa del consumidor. IV.- Como lo pone de manifiesto la apelante, más allá de todos los argumentos plasmados en autos, el tema central es determinar si la documentación acompañada al iniciarse el juicio, la cual contiene una certificación de deuda por expensas de Haras San Pablo -Club de Campo- S.A., resulta viable como título ejecutivo. Es dable señalar que con respecto al cobro ejecutivo de las expensas en los clubes de campo, barrios privados, etc., se ha originado un debate que ha dado lugar a opiniones encontradas. Por un lado, se considera que los clubes de campo, barrios privados, etc., pueden reclamar ejecutivamente el cobro de las expensas mientras que, por otro lado, se entiende lo contrario. Pueden verse detalladas y con abundantes citas las distintas posturas en la causa ?Caracoles S.A. c/ Ortiz, Leandro Martín s/ Cobro ejecutivo? (expte. 115.103 fallado por la Cámara Civil y Comercial de Mar del Plata, del 03/12/2013, publicado en elDial.com - AA8459). Diversos argumentos se han esbozado al respecto. Uno de los argumentos para admitir la vía ejecutiva es el que esgrime el recurrente, es decir, la posibilidad de crear un título ejecutivo a través del contrato que suscribieron las partes de estos autos adhiriendo al reglamento de uso y administración. La discusión se enmarca en una controversia más amplia, esto es, si las partes pueden crear títulos ejecutivos con fundamento en la libertad contractual (arts. 1197, 1137 C.C., arts. 957, 958, 959 y concs. C.C.C.). Al respecto, existen criterios disímiles (comentario al art. 518 en ?Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires? dirigido por Marcelo López Mesa y coordinado por Ramiro Rosales Cuello, Tomo IV, Ed. LaLey, Bs. As., 2014, pág. 688) aunque prevalece la opinión que admite la creación de títulos ejecutivos por la voluntad de las partes (Enrique M. Falcón, ?Juicio Ejecutivo y Ejecuciones Especiales?, T I, Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2009, págs.. 162 a 167) Ahora bien, a juicio del suscripto, la postura que parece más ajustada a derecho es la que admite la creación de un título ejecutivo por acuerdo de partes pero siempre y cuando se satisfagan los requisitos que caracterizan al título ejecutivo (arts. 518 y concs. C.P.C.C.) Así, por ejemplo, se ha dicho que ?...la creación de un título ejecutivo a través de la voluntad acorde de las partes resulta conforme a derecho siempre y cuando se satisfagan ciertos requisitos intrínsecos que caracterizan al título ejecutivo, por lo que, si bien los particulares pueden crear el convenio ejecutivo al celebrar el negocio jurídico, dando lugar a un futuro título, éste debe cumplir con las pautas previstas en el art. 520 del Código Procesal (de la Nación), pues una de las características de tal especie de título es la ser autosuficiente? (Falcón, antes cit., pág. 167). En especial, para los contratos con prestaciones recíprocas se exige que resulte de las constancias de autos que se ha cumplido con la prestación a cargo del reclamante (art. 518 C.P.C.C.). Este último requisito es el que no surge con claridad en el caso concreto. Al iniciar la presente acción se dijo que la demandada era propietaria del lote N° 323 del complejo urbanístico denominado ?Haras San Pablo I- Club de Campo? (ver fs. 66/7). Cuando la magistrada de grado pidió aclaración a fs. 85, la ejecutante mediante la presentación de fs. 86, luego a fs. 88, y más adelante a fs.90/92, manifestó que la demandada se comprometió a pagar las expensas por el lote que adquirió por el contrato denominado ?Compromiso de Cesión?, que nunca llegó a escriturarlo y que había rescindido el contrato pero que no pagó expensas durante el tiempo que tuvo la posesión. Ahora bien, en el memorial la ejecutante expone que la ejecutada firmó un contrato, pagó por un tiempo las cuotas y expensas, y luego dejó de pagar. Dice que utilizó los servicios como pileta y canchas de tenis sin pagar. Como se viene diciendo, no surge claro de autos si la ejecutante ha cumplido con las prestaciones a su cargo como intenta aclarar con las sucesivas presentaciones que realiza en el expediente. En concreto, no surge claro que la demandada haya podido utilizar los servicios que pretenden cobrarle. En efecto, al iniciar demanda se acompañó un ?Compromiso de cesión? de un boleto de compraventa en la cual la demandada se comprometió a celebrar una cesión por un precio, la cesión se perfeccionaría en oportunidad de otorgarse la escritura traslativa de dominio. En dicho compromiso de cesión, se estableció que la escritura y la posesión del lote serían otorgados por Haras San Pablo (ver fs. 14/17). Es decir, de dicho contrato no surge que se haya otorgado la posesión a la ejecutada. Es cierto que la demandada se comprometió al pago de las expensas y contribuciones a partir de la suscripción del compromiso pero, como se indicó antes, no se desprende que se haya otorgado la posesión como para que la demandada pudiera usufructuar las instalaciones, como afirma la actora. A su vez, el contrato indica que para ingresar al club y usar sus servicios, antes de suscribir la escritura, debe llenarse un formulario y presentarse a las autoridades, el cual no ha sido acompañado en autos. En ese sentido, jurisprudencia cuyo criterio se comparte, tiene dicho que ?Constituye una premisa recibida que tratándose de convenios con prestaciones recíprocas, el crédito de una de las partes no constituye título suficiente para deducir un juicio ejecutivo, en tanto y en cuanto no se acredite haberse cumplido la prestación por alguna de las formas que contempla el segundo párrafo del art. 518 del Código Procesal. Si esto se admitiera se rompería la igualdad de las partes, ya que a una de ellas se la favorecería para cobrar el precio por vía ejecutiva, mientras que la otra debería recurrir al juicio plenario como único camino para obtener el cumplimiento de las obligaciones de la contraparte" (CC0201, LP, 113058, RSD-138-10 S 28/09/2010, Juez LOPEZ MURO, Caputo, Luís Jorge c/

Garcia, Gabriel Eduardo s/Cobro Ejecutivo, López Muro-Ferrer, conf. sumario B257582). En definitiva, como se dijo antes, no se desprende con claridad que se hayan brindado servicios a la ejecutada. Por lo tanto, en línea con los fundamentos expuestos precedentemente, se impone confirmar la resolución recurrida (art. 518, CPCC). Sin costas al vencido atento la falta de contradictor (art. 68 del CPCC). POR LA AFIRMATIVA. En suma, a esta primera cuestión planteada, VOTO El señor juez Dr. Bagattín, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido. A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA, el señor juez Dr. Ibarlucía dijo: Visto el acuerdo logrado al votarse la cuestión anterior, el pronunciamiento que corresponde dictar es el de confirmar la resolución recurrida (art.518, CPCC). Sin costas al vencido atento la falta de contradictor (art. 68 del CPCC) ASI LO VOTO.- El señor juez Dr. Bagattín, por iguales fundamentos y consideraciones a los expuestos por el señor juez preopinante, emite su voto en el mismo sentido. Con lo que se dio por terminado el acuerdo, dictándose la siguiente: SENTENCIA Y VISTOS: CONSIDERANDO: Que en el Acuerdo que precede y en virtud de las citas legales, jurisprudenciales y doctrinales, ha quedado resuelto que la sentencia apelada debe ser confirmada. POR ELLO y demás fundamentos consignados en el acuerdo que precede, SE RESUELVE: Confirmar la resolución recurrida. Sin costas al vencido atento la falta de contradictor. NOT. Y DEV.- Firmado: Dr. Emilio A. Ibarlucía - Dr. Roberto A. Bagattin Ante mí, Gabriela A. Rossello - Secretaria Correlaciones: CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. Art 518 033381E