

Ejecucion De Expensas Excepcion De Inhabilidad De Titulo Certificado De Deuda Sin La Firma Del Consejo De Administracion

JURISPRUDENCIA

Ejecución de expensas. Excepción de inhabilidad de título.

Certificado de deuda sin la firma del Consejo de Administración Se confirma el rechazo de la excepción de inhabilidad de título opuesta en el marco de una ejecución de expensas, pues al no estar constituido el Consejo de Administración, tampoco es posible conformar el certificado de deuda conjuntamente con el administrador. En la ciudad de Corrientes, a los treinta y un días del mes de julio del año dos mil diecinueve, encontrándose reunidos en el Salón de Acuerdos de la Excm. Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial, Sala N° 1, los Señores Vocales Titulares Dres. Analía Inés Durand De Cassís y Alejandro Rafael Retegui, con la Presidencia de la Dra. María Eugenia Sierra de Desimoni, asistidos de la Secretaria autorizante, tomaron en consideración el Expte. N° 161.506 (J.C.C. N° 8), caratulado: ?CONSORCIO DE COPROPIETARIOS EDIFICIO JUNIN 1154 C/ FERRIN MARIA EUGENA S/PROCESO EJECUTIVO?; venidos a esta Sala por el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada (fs.94/97), contra la Sentencia N° 255 de fecha 07 de septiembre de 2018 de fs.89/92vta. Que conforme a las constancias de autos, corresponde que emitan voto en primero y segundo término, los Dres. Analía Inés Durand de Cassís y Alejandro Rafael Retegui respectivamente (fs.123). A continuación la Señora Vocal Dra. Analía Inés Durand De Cassís formula la siguiente: RELACION DE LA CAUSA El señor Juez a quo ha relacionado detenidamente en su fallo los antecedentes obrantes en autos. A ello me remito ?brevitatis causa?. S.Sa., en su pronunciamiento, no hace lugar a la excepción de inhabilidad de título opuesta por la ejecutada, conforme lo expuesto en los considerandos y en consecuencia mandar llevar adelante la presente ejecución contra Maria Eugenia Ferrin, M.I. N° ?, hasta que el acreedor Consorcio de Copropietarios ?Edificio de la Calle Junín 1154?, se haga íntegro cobro del capital debido de \$ 46.518,92 (Pesos Cuarenta y Seis Mil Quinientos Dieciocho con Noventa y Dos Centavos), con más los intereses calculados a la tasa activa segmento 3 del Banco de Corrientes SA, desde la mora, 15 de noviembre de 2017 y hasta su efectivo pago. Impone costas a la ejecutada vencida y difiere la correspondiente regulación de honorarios profesionales, hasta tanto exista en autos planilla de liquidación, aprobada y firme. Apela la demandada a fs.93/97. Corrido el pertinente traslado el mismo fue contestado a fs.102/106. A fs.107 se concede el recurso en relación y en ambos efectos, se elevan a la Excm. Cámara las presentes actuaciones. A fs. 122 se llama Autos para Sentencia, integrándose la Sala con sus miembros titulares. Dicha integración se encuentra firme y consentida y la causa en estado de resolución. El Sr. Vocal Dr. Alejandro Rafael Retegui presta conformidad a la precedente relación de la causa. A continuación la Excm. Cámara plantea las siguientes: CUESTIONES -PRIMERA: ¿Es nula la sentencia recurrida? -SEGUNDA: ¿ Debe ser confirmada, modificada o revocada? -A la primera cuestión la señora Vocal Dra. Analía Inés Durand De Cassís dijo: I.- La parte apelante interpuso el recurso de nulidad, específicamente sostenido, contra la Sentencia de remate dictada a fs.89/92vta. Así, funda el recurso en que el juez a-quo dictó la Sentencia sobre el fondo antes que quedara firme el llamamiento de autos para sentencia. Alega que ello causa nulidad ?por no haberse cumplido con el procedimiento establecido por los arts. 483 y 484 del C.P.C. y C.?, y que resulta violatorio del texto de la ley dictar sentencia antes de quedar firme el llamamiento. Agravio que consideramos no merecen ser atendidos, por las razones que a continuación se exponen En primer lugar, debemos recordar que el recurso de nulidad es sólo admisible para cuestionar los vicios que pudieren afectar a la sentencia en sí misma; mientras que los defectos anteriores a la misma deben impugnarse únicamente a través del incidente de nulidad, en la etapa procesal oportuna (ver Expte.N° 4068, Sent.N° 02/2013 y Expte.N° 123298, Sent.N° 45/2018) En segundo lugar, porque si bien articuló recurso de reposición con el de apelación en subsidio contra el llamamiento de autos para sentencia (providencia N° 23313/2018, fs.88) lo cierto es que desestimados ambos recursos, la decisión adquirió firmeza, pues la única vía que hubiera posibilitado a la Alzada su revisión, era el recurso de queja por apelación denegada, el que no ha sido deducido. II.- Por lo que, así vista la cuestión y siendo inadmisibles las declaraciones de nulidad por la nulidad misma, pues solo procede para los supuestos en que el acto que se estima viciado sea susceptible de causar algún perjuicio concreto al impugnante, no advirtiéndose tal circunstancia, el recurso de nulidad debe ser desestimado. Así voto. -A la misma cuestión el Señor Vocal Dr. Alejandro Rafael Retegui dijo: Que adhiere.- -A la segunda cuestión la Señora Vocal Dra. Analía Inés Durand De Cassís dijo: I.- Se encuentra pendiente de tratamiento el recurso de apelación interpuesto por la ejecutada contra la Sentencia N° 255/2018, que mandó a llevar adelante la ejecución, con costas. El recurso se interpuso en término y se dio traslado a la parte actora. Luego de contestado, la Sra. Juez a quo concedió el recurso en relación y en ambos efectos. Por lo que elevada la causa y radicada en esta instancia la Presidencia llamó autos para sentencia. II.- La causa fue iniciada por el apoderado del Consorcio de Copropietario ?Edificio Junio 1154? contra la Sra. María Eugenia Ferrín por el cobro de expensas comunes y sus accesorios,

estimados en la suma de \$ 46.518,92 (pesos cuarenta y seis mil quinientos dieciocho con noventa y dos centavos). Previo al despacho de la ejecución, el Sr. Juez a quo pidió a la actora que manifestare -a efectos de integrar el título- si el Consorcio poseía ?Consejo de Propietarios? (ver fs.48). La actora en su presentación de fs.51, contestó que ?...no obstante estar previsto en el Reglamento, ...éste en la práctica no existe ...? (sic). Por lo que, teniendo presente lo manifestado, despachó la ejecución en los términos de la demanda (ver fs.52, providencia N° 36110/2017). Citada a remate, se presentó la demanda al proceso por medio de apoderado y opuso las excepciones de inhabilidad de título y de compensación. Al mismo tiempo que, advirtió la falta de intimación y la ausencia del cargo invocado por el administrador. Ofreció las siguientes pruebas: la documental traída por la actora e informativa. Dispuesta su sustanciación a fs.74, la parte actora contestó el traslado en la presentación agregada a fs.73/76. Luego, por Resolución N° 13502 del 30/5/2018, el Sr. Juez a quo, tuvo por ofrecida y producida la prueba documental acompañada por la actora y no hizo lugar a la prueba informativa ofrecida por la demandada por improcedente e hizo saber que la cuestión se resolvería con las pruebas y constancias de autos al momento de dictarse sentencia. La ejecutada apeló este decisorio, en cuanto no admitió la prueba informativa (fs.78/79), el que previa sustanciación, fue concedido en relación y con efecto diferido, providencia N° 17570/2018, fs.84. Decisión, confirmada por esta Sala por Inter. N° 292 /2019. Acto seguido, llamó autos para sentencia, providencia que impugnada, vía reposición con el de apelación en subsidio, fue desestimada por providencia N° 23313 del 07/9/2018, fs.88 y vta. Por eso, a fs.89/92 el Juez a-quo dictó la sentencia de remate N° 255/2019, por la que rechazó la defensa de inhabilidad de título opuesta y mandó llevar adelante la ejecución, con costas. Contra dicho pronunciamiento, la ejecutada dedujo apelación, de la que se corrió traslado a la actora. Una vez contestado, se concedió el recurso de apelación en relación y en ambos efectos. III.- Como señalamos, la ejecutada planteó dos excepciones contra el progreso de la ejecución. Primero la inhabilidad de título, y segundo la de compensación. Entendemos que no se tratan de dos excepciones incompatibles, porque la segunda tendría que tratarse para el supuesto que se desestime la primera. Ello así, pues por el principio de eventualidad, los litigantes deben hacer valer sus defensas conjuntamente cuando la ley así lo dispone, au?n cuando las proposiciones sean excluyentes. Pues, debe procederse así en previsión, ?in eventum? de que una de ella fuera rechazada, debiendo entonces darse entrada a la subsiguiente (Conf. Couture Eduardo ?Fundamentos de derecho procesal?, pág.162, y sent.N° 65 en expte.N° 88341). Entonces, el primer agravio se relaciona con la excepción de inhabilidad de título. En el mismo, la ejecutada insiste que a la certificación de deuda le falta la aprobación del ?Consejo de Administración? (sic). Su memorial refiere a la existencia del ?Consejo de Administración?. Señala que la misma actora ha reconocido su existencia. Y que por ello, se queja que la Sentencia tiene por cierto que el Consejo no fue creado. En este punto, vale dejar en claro que una cosa es el ?Consejo de Administración?. Otra, el ?Consejo de Propietarios?. Se trata de órganos diferentes y con funciones bien distintas. Cuando planteó excepciones, la ejecutada se refirió al ?Consejo de Administración?. Lo hizo en estos términos: ?El nuevo Código Civil y Comercial que establece que el título debe estar suscripto además del Administrador, por el Consejo de Administración (art. 2048).? (sic) Si bien, la Sentencia en este punto sustentó su examen en las previsiones del art.2048 del CUN, pero lo hizo siempre en relación a la existencia o inexistencia de un ?Consejo de Administración?. El a-quo dijo acerca de este órgano, que si bien su conformación fue puesta a consideración de la Asamblea Ordinaria, lo cierto es que la decisión solo refirió a la renovación del mandato del administrador, Sr. Gustavo Badaró. Por tanto, al no haberse conformado ese ?Consejo de Administración?, en modo alguno puede exigirse la aprobación del certificado de deuda a un órgano, que previsto en el reglamento de Copropietarios, no ha sido conformado. En cuenta las previsiones del art.2048 del CUN, que requiere para su ejecutividad que el ?certificado de deuda expedido por el administrador? sea aprobado por el consejo de propietarios. Cierta es la exigencia consagrada en el citado precepto sustantivo, pero no menos cierto es que trata de un órgano facultativo para los consorcios de propietarios, de carácter consultivo y de vigilancia. Esta exigencia está condicionada a su existencia. Por tanto, al no estar constituido, tampoco es posible conformar el certificado de deuda conjuntamente con el Administrador. Así vista la cuestión sometida a consideración, de las constancias obrante en estos autos, es posible concluir que el Consorcio Junin 1154 no tiene constituido el ?Consejo de Administración?, como tampoco el ?Consejo de Propietarios?. Con lo cual, el requisito de aprobación del certificado de deuda por alguno de estos órganos, cuando ninguno de estos se encuentran conformados, es inaplicable en la especie. Al respecto, vale recordar que en un proceso ejecutivo entre las mismas partes, esta Sala ha dicho que la cita legal del art. 6° de la ley 13.512 (t.o. por decreto reglamentario N° 18734) inserta en el certificado de deuda expedido por el Administrador del consorcio, en modo alguno invalida el título; porque si el administrador puede expedirlos en los supuestos de transferencia de dominio sobre unidades funcionales enajenadas, puede hacerlo a los fines de certificar las deudas por expensas. Por tanto, nada puede reprocharse al administrador si el título contiene una suma líquida y exigible en dinero, los datos del Consorcio Acreedor, la individualización de la unidad funcional cuyas expensas se adeudan, el detalle de los períodos impagos, fechas de vencimiento, la liquidación total del monto del crédito, tanto capital como sus accesorios y la firma del administrador debidamente aclarada. Más cuando el título se ajusta a los requisitos del Reglamento de Copropiedad (ver Expte. N° 88341 (J.C.C.

Nº 11), Sentencia Nº 65, 25/10/2017, ¿Consortio de Copropietarios Edificio Junin 1154 c/Ferrín Margía Eugenia S/ Proceso Ejecutivo?). Sobre la base de dicho precedente, siendo que los hechos y los argumentos del apelante son análogos, corresponde rechazar el agravio vinculado a este aspecto. En cuanto a la excepción de compensación, rechazada por el juez a-quo a fs.77 y al no haber la ejecutada -apelante- sostenido su recurso diferido en esta instancia en ocasión de recurrir la sentencia de remate, aquel rechazo quedó firme. IV.- El segundo agravio está relacionado la ausencia de intimación extrajudicial alegada por la parte demandada. Al respecto se ha dicho que la no intimación extrajudicial al pago de las expensas no enerva la pretensión ejecutiva. Ello así, porque ese requerimiento queda suplido suficientemente con el acto de intimación de pago y citación de remate y porque ese emplazamiento previo no es un requisito esencial (Conf. Carlos Eduardo Fenochietto ¿Código Procesal Civil y Comercial de la Nación?. Comentado, Anotado y Concordado con los Códigos Provinciales, T.3º, Editorial Astrea Buenos Aires 2001, pág.41, coment. art.524). Máxime si como en el caso, el respectivo certificado, contiene los vencimientos de cada período reclamado (ver fs.43). No obstante, observamos sendas Cartas Documentos cursadas por el Administrador a la ejecutada de autos. Cartas Documentos que se acompañan, tienen un acuse de recibo, reconociendo en el lugar del destinatario una firma que dice ¿recibí conforme el envío referido a este aviso?. A más de la firma del empleado diligenciante y demás recuados observados. Si bien, la ejecutada ha negado la recepción de la CD y también las rechazó, no lo es menos que advirtió errores en su confección. Por tanto, hubo declaración recepticia válida para producir efectos, acerca de la existencia de una deuda y la mora de la ejecutada. Téngase en cuenta que la ¿Carta Documento? es un envío registrado con seguimiento en todo su trayecto, las condiciones de entrega bajo firma, lo que se advierte acontencido en autos. Por consiguiente, tampoco cabe atender el reclamo vinculado a este aspecto. V.- Vinculado a los accesorios de condena, no advertimos onerosidad alguna que justifique modificación alguna. El fijado por el a-quo es una tasa activa, término medio, de un banco de la plaza local que no superara ¿el umbral de la tasa activa del segmento 6 del Banco de Corrientes SA? y se desarrollara dentro de la banda de tasas del segmento 6 y del segmento 3, operando -esta última- como piso del sendero, dentro de esas bandas de tasas fijadas por esta institución bancaria local. Y además no se muestra muy distante de la tasa activa que utiliza el Banco de la Nación Argentina para sus operaciones de descuento de documentos. El fundamento para ello, es que la tasa debe compensar los riesgos de la inflación, esto es, la relación del valor del dinero, y por supuesto, los riesgos derivados del incumplimiento. VI.- En lo atinente al regimen de imposición de costas, observamos que dicha imposición sigue la suerte de las defensas opuestas. Las costas son el corolario del vencimiento apoyada en el principio objetivo de la derrota consagrado en la norma general del art.68, primer párrafo y en la especial, art.558, primer párrafo, del C.P.C. y C. Conforme lo dicho y el resultado de sus pretensiones juzgamos que no hay razones para su modificación. VII.- En conclusión, por todas y cada una de las consideraciones expuestas, corresponde desestimar los recursos de apelación y nulidad examinados, y confirmar, en todas sus partes la Sentencia Nº 255/2018, de fs.89/92, con costas a cargo del apelante vencido por aplicación del principio objetivo de la derrota (art.68, primera parte, del C.P.C. y C.). Así voto.- -A la misma cuestión el Sr. Vocal Dr. Alejandro Rafael Retegui dijo: Que adhiere.- Con lo que se dió por finalizado el presente Acuerdo pasado y firmado, todo por ante mí Secretaría autorizante que doy fe.- CONCUERDA FIELMENTE CON SU ORIGINAL QUE OBRA AGREGADO AL PROTOCOLO DE SENTENCIAS DE ESTA SALA I. CONSTE. SENTENCIA Nº 52 Corrientes, 31 de julio de 2019.- Por los fundamentos que se instruyen: SE RESUELVE: 1º) Rechazar los recursos de nulidad y apelación interpuestos a fs.94/97; en su mérito, confirmar el Fallo Nº 255 de fs.82/92vta. 2º) Imponer las costas a la apelante vencida. 3º) Insértese copia al expediente, regístrese y notifíquese.- Dr. ALEJANDRO R. RETEGUI Juez de Cámara Dra. ANALIA I. DURAND DE CASSIS ANTE MI. Dra. MARIA SILVINA CARDOSO Secretaria - SALA 1 INCLUIDO EN EL LIBRO DE NOTIFICACIONES EL DIA 01 DE AGOSTO DE 2019.- 042937E