

Juicio Ejecutivo Certificado De Deuda Consejo De Propietarios

JURISPRUDENCIA

Juicio ejecutivo. Certificado de deuda. Consejo de propietarios

Se hace lugar a la excepción de inhabilidad de título y se rechaza la ejecución del certificado de deuda por no encontrarse aprobado por el Consejo de Propietarios. En la ciudad de Viedma, a los 18 días del mes de octubre de 2018, se reúnen en Acuerdo los Señores Jueces de la Cámara de Apelaciones en lo Civil Comercial, Familia y de Minería de la Primera Circunscripción Judicial de la Provincia de Río Negro, con asiento en esta ciudad, asistidos por su Secretaria, para dictar sentencia en los autos caratulados "Consortio Copropietarios Galería Comercial Casablanca Las Grutas c/ Justo Juan Jerónimo s/ ejecutivo (c)" en trámite por Expte. N° 8389/2018 del registro de este Tribunal y previa discusión de la temática del fallo a dictar, se decide plantear y votar en el orden del sorteo practicado, la siguiente cuestión: ¿Es procedente el recurso de apelación interpuesto por la demandada a fs. 80? El Dr. Ariel Gallinger dijo: I) Que llegan las presentes actuaciones a esta Alzada con motivo del recurso de apelación interpuesto por la demandada, por medio de apoderado, a fs. 80 contra la sentencia interlocutoria N° 16/2017 de primera instancia (ver fs. 72/75) en cuanto resolviera no hacer lugar a las excepciones de inhabilidad de título y compensación, el que es concedido a fs. 81 en relación y con efecto devolutivo, lo que originó recurso de revocatoria por el efecto concedido, modificándose el mismo a fs. 89 por suspensivo. El recurso se funda a fs. 90/92, agravándose la accionada por cuanto entiende que el certificado de deuda que se pretende ejecutar no ha sido aprobado por el Consejo de Propietarios, siendo que el mismo es firmado por el Presidente del órgano mencionado, quien afirma que carece de facultades para suscribir por sí mismo dicho certificado. Luego cuestiona que no se haya hecho lugar a su pedido de compensación, atento que ha realizado reparaciones urgentes sobre bienes comunes, y ello le ha originado gastos que deben ser compensados a tenor de lo dispuesto por el art. 2054 del CCyC. II. Corrido traslado a la ejecutante, ésta contesta los agravios fuera de término, por lo que se le devuelve el respectivo escrito según constancia de fs. 96. III. Que encontrándose las actuaciones en estado de resolver, advierto superado el preliminar examen de admisibilidad formal impuesto por el art. 265 del CPCyC, toda vez que el escrito de fs. 90/92 constituye una crítica concreta y razonada de los puntos que objeto de la sentencia recurrida. IV. Que sentado lo expuesto, y reseñada la actividad recursiva desplegada en estas actuaciones, debo anticipar que propiciaré hacer lugar al recurso articulado por la demandada, por los fundamentos y motivos que paso a desarrollar. El artículo 2048 del CCyC dispone "Gastos y contribuciones. Cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional. Asimismo, debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea. Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros. Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea. 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?". De dicha norma destaco especialmente que el último párrafo establece, que el certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si el mismo existiere, constituye título ejecutivo. En el caso de autos, debemos dar por sentado que dicho Consejo existe, ello queda acreditado por cuanto su presidente ha firmado el certificado traído a juicio. Sin embargo, no se ha acreditado en autos, que dicho órgano haya aprobado el mencionado certificado, constituyéndose ello en un valladar insuperable para la procedencia de la ejecución. Obsérvese que la norma en comentario, no pide que el título esté suscripto por el Presidente del Consejo, sino que expresamente requiere aprobación del referido cuerpo colegiado. Así se ha dicho, "Este último requisito es importante porque hace a la habilidad del título, motivo por el cual, al momento de iniciar la acción ejecutiva, deberá acompañarse el certificado de deuda firmado por el administrador del consorcio y aprobado por el consejo de propietarios que por imperio de la ley paso a ser un nuevo órgano del consorcio (optativo; art. 2044 CCyC) y además una de sus atribuciones es la de controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio entre los cuales está la percepción por vía judicial de la expensas impagas (art. 2064, inc. b, CCyC).// La aprobación que exige la ley por parte del consejo de administración deberá instrumentarse por escrito mediante un "acta de aprobación" expedida y suscripta por los miembros que integran el mencionado consejo, instrumento que deberá ser acompañado con el certificado de deuda expedido por el administrador a los fines de su habilidad como título ejecutivo." (Comentario al art. 2048 del Código Civil y Comercial, bajo la dirección de Marisa Herrera, Gustavo Caramelo, Sebastián Picasso, del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación). La forma que promuevo resolver, me exceptúa de considerar el agravio relativo a la procedencia o no de la defensa de

compensación de deuda. Por lo expuesto, propongo al acuerdo revocar lo resuelto en el punto 2 de la Sentencia Interlocutoria 16/2017 y su antecedente 25/2017 -fs. 29vta-, haciendo lugar a la excepción de inhabilidad de título y rechazando la ejecución del certificado de deuda traído a autos, con costas a la parte actora, vencida en autos -art. 68 1er. Párrafo del CPCyC-.

Consecuentemente dejar sin efecto las regulaciones contenidas en las sentencias que se revocan, y ordenando practicar una nueva teniendo en consideración lo que aquí se decide -Art. 279 CPCyC-. Regular los honorarios del Dr. Raúl Cámpora por su intervención en esta instancia en el ...% de lo que le corresponda en la Ira. Instancia -Art. 15 Ley G 2212-. MI VOTO. A igual interrogante la Dra. Sandra Filipuzzi de Vázquez dijo: Adhiero a los fundamentos expuestos por el Sr. Juez que me precede en orden de votación, sufragando en igual sentido. A igual interrogante la Dra. María Luján Ignazi dijo: Atento a la coincidencia de criterio de los Sres. Jueces que me preceden en orden de votación, me abstengo de sufragar. Por ello, el TRIBUNAL RESUELVE: I) Revocar lo resuelto en el punto 2 de la Sentencia Interlocutoria 16/2017 y su antecedente 25/2017 -fs. 29vta-, haciendo lugar a la excepción de inhabilidad de título y rechazando la ejecución del certificado de deuda traído a autos, con costas a la parte actora, vencida -art. 68 1er. Párrafo de CPCyC-. II) Dejar sin efecto las regulaciones contenidas en las sentencias que se revocan, y ordenar practicar una nueva teniendo en consideración lo que aquí se decide -Art. 279 CPCyC-. III) Regular los honorarios del Dr. Raúl Cámpora por su intervención en esta instancia en el ...% de lo que le corresponda en la Ira. Instancia -Art. 15 Ley G 2212-. Regístrese, protocolícese, notifíquese con la constancia que no suscribe la presente la Dra. Ignazi por encontrarse en uso de licencia y, fecho bajen los autos al juzgado de origen.

ARIEL GALLINGER
JUEZ ANTE MÍ: ANA VICTORIA ROWE
SENT. DEF. 66, F° 633/635, T° III 18/10/2018

PRESIDENTE SUBROGANTE
SECRETARIA.

SANDRA E. FILIPUZZI DE VAZQUEZ
REGISTRADA DIGITALMENTE

038175E