



NEUQUEN, 4 de Agosto del año 2021.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**CONSORCIO DEL PARQUE INDUSTRIAL NEUQUEN C/ ARGEN LUX S.R.L. S/ COBRO EJECUTIVO**" (JNQJE1 EXP 616356/2019) venidos en apelación a esta **Sala I** integrada por los Dres. **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI**, con la presencia de la Secretaria actuante, Dra. **Estefanía MARTIARENA**, y de acuerdo al orden de votación sorteado la Dra. **Cecilia PAMPHILE** dijo:

1.- En hojas 85 a 89, la parte demandada funda el recurso de apelación deducido en la hoja 80.

En su primer cuestionamiento, parte de recordar las consideraciones formuladas por el Dr. Armando Vanin, redactor del estatuto del Consorcio del Parque Industrial Neuquén, en punto a que ese ente administrador encuadra genéricamente en la figura del consorcio administrativo y que, por sus fines y el control ejercido por el Estado Provincial, puede caracterizarse como un ente público no estatal.

Sin embargo, sostiene que el transcurso del tiempo ha dejado atrás esta estructura y lógica jurídica.

Entiende claro que estamos ante una figura creada y constituida por el Estado, para regular actividades entre privados que conforman esta persona jurídica, cuyo fundamento es un interés general, pero que se rige por las leyes civiles de forma y de fondo, sin aplicarse procedimientos especiales, mucho menos de derecho administrativo para su funcionamiento.

Recuerda que, ante la falta de una legislación nacional, algunas provincias legislaron sobre estos consorcios, pero no de manera uniforme.

Hace énfasis en que el nuevo Código Civil y Comercial regula una serie de derechos reales que a la fecha de su sanción habían tenido recepción en la práctica, pero no legislativa, remarcando que el artículo 2075 menciona



expresamente a los parques industriales, por lo que no caben dudas sobre su aplicación al caso.

Como segundo agravio, y con base en el primero, cuestiona lo resuelto en punto a la inhabilidad de título por no estar individualizado el inmueble que devengó las expensas.

Destaca que esa parte posee dos predios, que no son colindantes y que tienen distintas superficies, por lo que la identificación es de suma importancia, en tanto no devengan expensas en la misma proporción.

Como último agravio, señala que, de la lectura del reglamento, resulta que los 4 integrantes del Consejo conforman un cuerpo, por lo que la falta de alguna de las firmas resulta inexcusable para considerar al título completo y ejecutable.

1.1.- Corrido el pertinente traslado, es contestado por la parte actora en hojas 93 a 96 vta.

Dice que la contraria vierte fundamentos que no fueron esbozados al deducir las excepciones.

Agrega que el C. A. P. I. N. es una persona pública no estatal, y es por ello que no resulta aplicable la conceptualización del artículo 2073 del Código Civil y Comercial, en tanto esta se dirige a los parques industriales privados.

Destaca que el primer requisito de los conjuntos inmobiliarios es el cerramiento, lo que no se da en el Parque Industrial de Neuquén, que cuenta con un entramado de calles públicas, una planta de tratamiento cloacal de la ciudad y hasta una ruta provincial.

En punto a la suscripción del título, alega que, conforme el estatuto (art. 31), la administración es ejercida por un consejo de tres consejeros y un administrador general.

Entiende que la afirmación de la contraria, respecto a que la boleta debería estar firmada por todos los



integrantes, es una mera inferencia, dado que de la norma no surge esa obligación.

Agrega que, cuando el legislador pretendió una actuación unánime, lo estableció expresamente.

2.- Siguiendo el orden en que fueron deducidos los agravios, adelanto que el primer cuestionamiento no resulta atendible.

El apelante, citando al redactor del estatuto, reconoce que el consorcio fue constituido como una persona pública no estatal, pero afirma que esa estructura y lógica jurídica ha cambiado con el transcurso del tiempo, por lo que resulta aplicable el Código Civil y Comercial (en particular el art. 2075).

No comparto este análisis.

Como lo explica Balbin, podría pensarse que la sanción del nuevo código ha resuelto la discusión sobre la distinción entre personas jurídicas públicas y privadas (conf. arts. 145 y 146).

Sin embargo, esto *«no es así, porque -si miramos con más detenimiento- veremos otros tantos sujetos que no están incluidos de modo expreso entre los entes públicos o privados mencionados por el codificador. ¿Qué ocurre, entonces, con ellos? ¿Esos sujetos son públicos o privados?»* (Carlos F. Balbín - Impacto del Código Civil y Comercial en el derecho administrativo - hoja 178).

«El Código Civil y Comercial -como ya dijimos-, dice cuáles son los sujetos públicos y privados, pero no explica cómo debemos ubicar en este cuadro a otros sujetos no mencionados; por caso, las sociedades del Estado, los colegios profesionales, las cajas de previsión y las obras sociales, entre tantos otros. Entonces el entuerto sigue en pie y la oscuridad subsiste, salvo cuando las leyes específicas nos dicen si el ente es público o privado (conforme a los arts. 146, inc. a, y 148, inc. i).



También es cierto que el codificador establece que las personas jurídicas son privadas si tal carácter "resulta de su finalidad y normas de funcionamiento". Sin embargo, entre los fundamentos del Código se dice que "se considera conveniente evitar una formulación de carácter residual para establecer que todas las personas jurídicas que no son públicas son privadas... De ahí la preferencia por una enumeración de las personas jurídicas privadas basadas en la legislación especial pero que debe dejarse abierta, ya que la personalidad jurídica es conferida por el legislador como un recurso técnico".

En síntesis, las personas jurídicas públicas son los entes descriptos en el Código y leyes especiales (art. 146) y, por su parte, las personas jurídicas privadas son los sujetos mencionados en el Código y en otras leyes (art. 148) y también las personas cuyo carácter privado resulte de "su finalidad y normas de funcionamiento". El resto de los entes son públicos o privados, según los caracteres (propiedades relevantes) de estas categorías jurídicas» (ibídem, hojas 179 y 180).

De lo expuesto resulta que, la sanción del Código Civil y Comercial, no ha variado la condición de persona pública no estatal del ente actor (hecho no controvertido por el apelante).

De ahí que, en el caso, resulte de aplicación lo dispuesto por el art. 147 del CCyC: «Las personas jurídicas públicas se rigen en cuanto a su reconocimiento, comienzo, capacidad, funcionamiento, organización y fin de su existencia, por las leyes y ordenamientos de su constitución».

No pretendo soslayar que, conforme lo dispuesto por el art. 148 inc. h del CCyC, los consorcios de propiedad horizontal son personas jurídicas privadas, y esto podría considerarse extrapolable a las restantes organizaciones que se sustentan en esa figura.



Sin embargo, tampoco puedo dejar de advertir que, como el mismo apelante reconoce, el legislador (aún sin consagrarlo expresamente), constituyó al consorcio actor como un ente público no estatal, lo que lo encuadraría en el art. 146 inc. a del CCyC.

Finalmente y, a mayor abundamiento, he de destacar que, como bien enseña Gordillo, existen distintos criterios para determinar el carácter público o privado de una entidad.

Si bien ninguno de ellos resulta decisivo por sí, constituyen rasgos que, tomados en conjunto, dan una pauta adecuada.

En esa dirección, el autor citado dice que *«Cuando el ente es creado por una ley, es casi seguro que se trata de un ente público; sólo excepcionalmente pueden encontrarse en el derecho comparado casos en que un ente creado por una ley constituye, a pesar de ello, una entidad privada»* (Tratado de Derecho Administrativo -Tomo 1- Parte General - hoja 461).

Agrega que *«Un elemento de juicio importante, aunque no decisivo, es asimismo el fin que persigue la entidad, según se trate de un fin de utilidad general o no. También es muy importante y frecuentemente decisivo, el que la entidad tenga potestades públicas no usuales dentro de las personas privadas; si bien la ausencia de potestades públicas no puede ser suficiente para decir que una entidad determinada es privada, la presencia de tales potestades.»* (Ibídem, hoja 462).

Finalmente, dice que *«Otro dato a tenerse en cuenta, aunque de por sí no sea determinante totalmente del carácter de la entidad, es el grado de control del Estado sobre ella.*

Cuando el control es muy intenso (particularmente, si es el Estado central quien designa a los funcionarios directivos de la entidad; en menor grado, si tiene facultades de autorización o aprobación para determinados actos fundamentales a la entidad; en menor grado aun, si tiene



facultades de intervención, veto, revisión en recurso de alzada de sus actos, control contable, etc.) puede afirmarse por lo general que se trata de una entidad pública).» (Ibídem, hoja 463).

Como puede verse, el consorcio actor presenta estas características, y esto resulta de las propias alegaciones del apelante.

Entonces, por tratarse de una persona jurídica pública no estatal, no resultan aplicables las disposiciones del Código Civil y Comercial invocadas por la demandada.

2.1.- Resuelto el punto anterior, y a fines de abordar los dos agravios restantes, cabe señalar que por Ley 914 (B.O. 26/12/75), se facultó *«al Poder Ejecutivo a constituir consorcios para administrar los Parques Industriales -creados o a crearse- dentro de la Provincia»* (art. 1), estableciéndose que *«Todas las personas físicas o jurídicas, titulares de las empresas radicadas -o a radicarse- en los Parques Industriales de la Provincia, deberán formar parte de estos entes.»* (Art. 2).

En la misma norma se precisó que *«Las boletas de liquidación de deudas por expensas comunes que expidan dichos entes tendrán el carácter de título ejecutivo.»* (Art. 3).

Luego, y en ejercicio de esa facultad delegada, el Poder Ejecutivo Provincial dictó el decreto 3507 de fecha 14 de Noviembre de 1975, mediante el que constituyó el Consorcio de Administración del Parque Industrial de la Ciudad de Neuquén (C. A. P. I. N.) (art. 1), que se rige por el estatuto anexo al mismo decreto (art. 2).

En lo que aquí interesa, la ley no precisó los requisitos que debía tener el certificado de deuda.

Desde esta premisa, y en función de las impugnaciones formuladas, cabe analizar el título desde dos aspectos distintos.



El primero, relativo a la información que debería contener la boleta para que pueda ser considerada un título ejecutivo hábil (segundo agravio).

El segundo, relacionado con la persona, o personas, que se encuentran autorizadas para emitirlo.

En relación al primer punto, la pauta viene dada por el art. 520 del CPCyC, al establecer que *«Se procederá ejecutivamente siempre que en virtud de un título que traiga ejecución, se demandare por obligación exigible de dar cantidades líquidas de dinero, o fácilmente liquidables»*.

Como ya mencioné, el carácter ejecutivo del título resulta de la ley provincial 914.

En cuanto a los requisitos que debía cumplir, no habiéndolo previsto el legislador, corresponde extraerlos del citado art. 520.

Es así que para configurar una deuda líquida (o fácilmente liquidable) y exigible, debería precisar la fecha de creación, individualización del acreedor y del obligado, suma de dinero reclamada y fecha de mora. Todos estos elementos se encuentran presentes en la boleta ejecutada.

Con respecto a la individualización del inmueble, cuya omisión sustenta la excepción deducida, entiendo que no afecta la habilidad del título.

Es que, al no estar expresamente previsto por la normativa y no afectar la liquidez de la obligación, la inhabilidad de título sólo podría justificarse en la medida que implique una restricción del derecho de defensa, superior a la que de por sí apareja este trámite.

La demandada no niega ser parte del consorcio, y no explica qué defensa, de las admitidas, se ve impedida de ejercer.

Véase que destaca la vinculación de las expensas con el terreno ocupado, pero no afirma que la suma ejecutada sea



desproporcionada con la ubicación y dimensiones del espacio que reconoce usufructuar y, por lo tanto, debe conocer.

En cuanto a la alegación de que posee dos predios, debo señalar que no fue un capítulo propuesto al juez de grado (art. 277 CPCyC) y tampoco se encuentra acreditado, amén de que no variaría las conclusiones antes expuestas.

2.2.- Resuelto lo anterior, cabe abordar lo relacionado con los legitimados para emitir la boleta ejecutada.

Adelanto que, es sobre este aspecto, que entiendo le asiste razón al apelante.

Al igual que en el análisis anterior, cabe remitirnos al estatuto del consorcio.

Allí se establece que, los socios, están obligados a *«contribuir al pago de las expensas comunes»*; *«cumplir con las disposiciones del presente estatuto, reglamentos y resoluciones que en su consecuencia se dicten, y los compromisos que contraigan con el consorcio»*; y **«acatar las resoluciones de los órganos sociales»** (art. 7 Anexo Dec. 3507/1975).

En lo que hace a la administración del consorcio, está *«a cargo de un consejo de administración constituido por tres (3) consejeros elegidos por la Asamblea y un Administrador General nombrado por el Poder Ejecutivo»* (art. 31).

Si bien este reglamento pone en cabeza del Administrador General la representación *«legal del Consorcio en todos sus actos»* (art. 39), al establecer sus deberes y atribuciones, se advierte claramente su subordinación al Consejo de Administración.

Es así que, en el artículo 40, establece como deberes y atribuciones del Administrador general *«a) **Vigilar** el fiel cumplimiento del estatuto, de los reglamentos, de las resoluciones del Consejo de Administración y de la Asamblea;*



b) Disponer la citación y presidir las reuniones de los Órganos sociales precedentemente mencionados; c) Resolver interinamente los asuntos de carácter urgente, **dando cuenta al Consejo** en la primera sesión que se celebre; d) Firmar los documentos **previamente autorizados por el Consejo** que importen obligación de pago; e) Firmar las memorias y Balances; g) Otorgar los poderes **autorizados por el Consejo de Administración**».

Por el contrario, las atribuciones del Consejo son amplias y solamente limitadas por las competencias reservadas a la Asamblea de socios.

A fines de graficar esta circunstancia, basta con transcribir dos de los catorce incisos que conforman el art. 38.

Mediante el primer inciso (a), se pone en cabeza del Consejo de Administración, **«atender a la marcha del Consorcio, cumplir el estatuto y los reglamentos sociales, sus propias decisiones y las resoluciones de la Asamblea»**.

Luego, en inciso k), se le atribuye la facultad de **«resolver sobre todo lo concerniente al Consorcio no previsto en el estatuto, salvo aquello que esté reservado a la competencia de la asamblea»**.

2.3.- Al contestar la excepción, la parte actora sostuvo que la exigencia de que la boleta sea suscripta por los tres consejeros, es una inferencia de la demandada, en tanto esta obligación no surge del estatuto.

Destacó que **«cuando el legislador pretendió una actuación unánime de los consejeros expresamente lo estableció»**, citando como ejemplo el llamado a asamblea extraordinaria, concluyendo luego que se debe aplicar la regla general de actuación de un cuerpo colegiado, que es la mayoría (hoja 64).

Sostuvo también que **«no resulta necesaria una delegación dado que quienes firmaron la boleta son quienes**



llevan adelante la administración y todo lo concerniente a la misma» (hoja 64).

Entiendo que, conforme el articulado transcripto, no le asiste razón en estas apreciaciones.

Lo que aquí está en discusión, no es el mecanismo de deliberación, ni las mayorías necesarias para adoptar las decisiones en el Consejo de Administración.

De lo que se trata, es de determinar si la boleta emitida es una manifestación de la voluntad de la persona jurídica.

Vale recordar que la boleta se encuentra suscripta por Oscar Cañete, administrador general del consorcio; Cr. Cristian Guardina, gerente; y Luis María Neubaner, consejero.

Respecto a la facultad de los firmantes para emitir el acto, no puede soslayarse que, al afirmar que no es necesaria una delegación, se reconoce implícitamente que esta autorización no existió.

Si bien la actora afirma que resultaría innecesario porque los firmantes son quienes se ocupan de la administración, lo cierto es que tal apreciación se contrapone a lo dispuesto en el estatuto, al regular los deberes y facultades del Consejo de Administración.

Conforme el art. 38 inc. a) ya transcripto, la carga de la administración del consorcio recae principalmente sobre el Consejo de Administración.

Expresamente se prevé que es su deber *«verificar el cumplimiento por parte de los socios de las normas legales y contractuales que hacen al funcionamiento del Parque Industrial»* (inc. n).

Luego, y si lo estima pertinente, puede *«delegar en el Administrador General o en Comités o gerencias sectoriales el cumplimiento de disposiciones que, a su juicio requieran ese procedimiento para su más rápida y eficaz ejecución»* (inc. g) o, puede también *«otorgar al Administrador General, otros*



empelados o terceros, los poderes que juzgue necesarios para la mejor administración, siempre que estos no importen delegación de facultades inherentes al Consejo».

Es claro que la delegación era necesaria, puesto que, en caso contrario, no se encontraría prevista en el estatuto.

Al no existir delegación, la facultad de determinar la deuda y exigir su pago, queda en cabeza del Consejo de Administración, que está integrado por tres miembros.

Véase que, conforme el artículo 38 ya transcrito, el Administrador General preside las reuniones sociales, pero no se le acuerda derecho de voto.

Luego, la parte actora no alega, ni acredita, que la decisión de emitir la boleta fue tomada en el marco de una reunión previa del Consejo, o que es consecuencia de un procedimiento establecido conforme las facultades que le acuerda el estatuto.

Finalmente, he de agregar que, son estas facultades, las que dan respuesta a los problemas operativos -alegados en la contestación de las excepciones- que podría generar la firma conjunta de la boleta por parte de los tres consejeros.

El estatuto dispone que *«el Consejo de Administración dictará los reglamentos internos destinados al cumplimiento de los fines del Consorcio»* (art. 4), facultándolo luego a resolver todas las cuestiones no previstas (inc. k art. 38).

Por las razones expuestas, concluyo que la excepción de inhabilidad de título resulta procedente.

En consecuencia, corresponde hacer lugar al recurso, revocar la sentencia, y rechazar la demanda en todos sus términos.

Las costas de ambas instancias se impondrán a la parte actora vencida (conf. art. 558 CPCyC).

En punto a la base regulatoria, resulta trasladable lo expuesto en autos "SEMENOV MARIANO EDUARDO C/ PROVINCIA DEL NEUQUEN S/COBRO ORDINARIO DE PESOS" (JNQC13 508837/2015),



donde sostuvimos que: "En punto a la inclusión de los intereses en la base regulatoria, esta Sala ha señalado que en los juicios en que se rechaza la demanda, al igual que en las causas en las que prospera, se debe considerar el monto del pleito a valores actuales, dado que a los fines de asegurar la adecuada contraprestación de los servicios profesionales la regulación a efectuarse debe guardar adecuada relación con los valores económicos del juicio ("REYES", JNQLA4 EXP 426009/2010; "COÑUELAO", JNQLA1 429474/2010)."

"Conforme la modificación del art. 20 L.A. (conf. ley 2.933): "... En el caso de sumas de dinero, la base regulatoria para determinar honorarios de los profesionales intervinientes está integrada, también, por los intereses devengados o los que se hubieran devengado en caso de rechazo total o parcial de la demandada, a la fecha de cada regulación."

"Ahora bien, con respecto al período concreto a computar, compartimos la postura adoptada por la Sala II de esta Cámara, que sostiene que en casos de rechazo de demanda, los intereses deben calcularse desde la presentación del escrito inicial hasta la sentencia (cfr. "LILLO HUILIPAN", JNQLA2 EXP N° 322465/2005 y "PRIDE INTERNACIONAL", JNQLA3 EXP N° 344665/2006, de la Sala II)."

TAL MI VOTO.

El Dr. **Jorge PASCUARELLI** dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo expidiéndome de igual modo.

Por ello, esta **Sala I**

RESUELVE:

1.- Hacer lugar al recurso de apelación deducido por la parte demandada y, en consecuencia, revocar la sentencia de grado, rechazando la demanda en todos sus términos.

2.- Imponer las costas de ambas instancias a la parte actora vencida (conf. art. 558 CPCyC).



3.- Regular los honorarios por la actuación en esta instancia en el 25% (art. 15 LA) de lo que se determine en la instancia de grado, una vez practicada la planilla de liquidación ordenada por el art. 20 Ley 2933, conforme los lineamientos descriptos en los considerandos.

4.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

Dra. Cecilia PAMPHILE - Dr. Jorge D. PASCUARELLI

Dra. Estefanía MARTIARENA - SECRETARIA