



NEUQUEN, 24 de mayo de 2023.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: "**CONSORCIO DE COPROPIETARIOS EDIFICIO LANIN Y MISIONES DE NEUQUEN C/ MIGUEL HECTOR ALBERTO S/ COBRO EJECUTIVO**", (JNQJE2 EXP N° 667245/2021), venidos a esta **Sala II** integrada por los vocales Patricia **CLERICI** y José **NOACCO**, con la presencia de la secretaria actuante Micaela **ROSALES** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, **la jueza Patricia CLERICI dijo:**

I.- La sentencia de trance y remate dictada el día 26 de septiembre de 2022 -a fs. 55/58- rechaza las excepciones de inhabilidad de título y falta de personería en la ejecutante y, en consecuencia, manda llevar adelante la ejecución, condenando al demandado a abonar al consorcio actor la suma de \$ 19.681,97, con más intereses y costas; y es apelada por el ejecutado a fs. 62/64 -presentación web n° 1105644, de fecha 30 de septiembre de 2022-, cuyo traslado ordenado a fs. 65 es contestado extemporáneamente por el ejecutante y por ello fue ordenado se desglose -conf. constancias de fs. 66/68-.

A fs. 61, el letrado patrocinante de la parte actora interpone por sí apelación arancelaria, por considera bajos los honorarios que se le regularan.

A fs. 71 comparece la ejecutante y denuncia como hecho nuevo la ratificación de Elsa J. Frattari en su carácter de administradora del consorcio -presentación web n° 7330-, adjuntando copia certificada del acta de asamblea extraordinaria de fecha 20 de diciembre de 2022. Ordenada su sustanciación a fs. 74, contesta el demandado a fs. 75/76 -presentación web n° 7395-.

II. a) El memorial del demandado está compuesto por dos agravios. El primero apunta a la fuerza ejecutiva que le otorgó la jueza de grado al certificado de deuda por expensas comunes,



pese a que su parte alegó la destitución de la señora administradora contadora Elsa Frattari, decidida conforme el acta volante de fecha 27 de agosto de 2021, nombrándose en el mismo acto y en dicho cargo al señor Walter Tapia.

Critica que la jueza de primera instancia omitió analizar la prueba aportada respecto de la destitución referida.

Señala que los antecedentes de esta decisión tramitaron por ante la Defensoría del Pueblo bajo actuación n° 3.997/2021, donde se requirió a la señora Frattari respuestas sobre irregularidades, lo que culminó en su destitución mediante asamblea de fecha 27 de agosto de 2021, autoconvocada entre propietarios y comunicada a la administradora removida conforme surge de las cartas documentos de fecha 28 de septiembre de 2021 y 9 de noviembre de 2021; y que, pese a ello, no cesó en sus funciones e inició el presente cobro ejecutivo arrogándose la calidad de administradora del consorcio.

Reitera la falta de personería legal de la contadora Frattari para proceder al cobro de la deuda que se imputa al demandado.

Como segundo agravio considera errónea la interpretación de la jueza de grado en cuanto a que su parte no desconoció la deuda.

Alega que al momento de interponer la excepción desconoció no sólo el origen de la deuda, sino la facultad para accionar de la administradora porque se encontraba destituida, circunstancias que no fueron analizadas en el resolutorio recurrido.

Califica como contradictorio que la sentenciante a quo haya exigido la negativa de la deuda y también el pago de la misma al nuevo administrador, reconociendo expresamente la legitimidad del nuevo administrador designado.

Sostiene que la jueza de grado reconoce el nombramiento paralelo de dos administradores -Tapia y Frattari-, y si uno ejecuta las expensas y del otro nada dice, no resulta claro la suerte de los fondos en el caso de abonarse la deuda por expensas, y que tal situación respalda la defensa de inhabilidad de título, y justifica la suspensión de la presente ejecución hasta que se dilucide ante quién se debe abonar la deuda.

II. b) Respecto del hecho nuevo denunciado, es decir la ratificación como administradora del consorcio de la contadora Elsa Frattari, realizada en asamblea extraordinaria de fecha 20 de diciembre de 2022, califica de extemporánea su introducción, en tanto resulta posterior al llamado de autos para resolver -16 de diciembre de 2022-, y además no refleja la calidad y forma de votación de los propietarios que participaron en esa asamblea.

Invoca que el juicio ejecutivo es un procedimiento para efectivizar un crédito que viene establecido en el documento base de la acción, y la introducción de hechos nuevos comporta una ampliación de debate probatorio y, por ende, una excepción al principio de preclusión de los actos procesales y, por lo tanto, su admisión debe ser analizada con carácter restrictivo.

Alega que la presentación del actor arroja transparencia a la defensa de inhabilidad de título, reconociendo en forma expresa que al momento de iniciar la presente ejecución la administradora no se encontraba legitimada para perseguir el cobro de las expensas y por ello solicita se haga lugar a dicha defensa y se revoque la sentencia apelada, como también se rechace la introducción del hecho nuevo pretendida por la ejecutante.

III.- En primer lugar me expediré acerca del hecho nuevo denunciado por la parte actora.

De acuerdo con nuestro ordenamiento procesal la presentación de documentos ante la Alzada de fecha posterior a la providencia de autos para sentencia de primera instancia -tal el

caso de autos- es posible solamente en los supuestos de recursos concedido en los trámites ordinarios y sumarios, y no en el ejecutivo (arts. 259 y 260 inc. 3° del CPCyC).

No obstante ello, y si se entendiera que debe dejarse de lado el rigorismo formal, en pos del descubrimiento de la verdad real -y no solamente formal-, lo cierto es que, conforme se desarrollará al abordar los agravios de la recurrente, la ratificación o nueva designación de administradora del consorcio no es un hecho que influya sobre el análisis que he de hacer ni sobre la suerte del recurso.

Consecuentemente, no se hace lugar al hecho nuevo invocado por la ejecutante.

IV.- Abordando ahora el recurso interpuesto, tenemos que el título de la presente ejecución es el certificado de deuda por expensas de fs. 54.

El demandado ha opuesto al progreso de la acción dos excepciones: falta de personería en el ejecutante e inhabilidad de título, las dos con el mismo fundamento: que la persona que suscribe el título ejecutivo y plantea la demanda en calidad de administradora del consorcio no tenía esa calidad en oportunidad de expedir el certificado de deuda, ni de promover la demanda.

La jueza de grado desecha ambas excepciones sosteniendo que el marco cognoscitivo del proceso ejecutivo no permite abordar la cuestión referida a la designación de administrador del consorcio y su subsistencia, como así también que el ejecutado no ha negado la existencia de la deuda.

Comienzo con el análisis del recaudo formal -negar la existencia de la deuda-, para luego abordar la cuestión en torno a la administración del consorcio.

Nuestro código procesal, a diferencia del nacional, no prescribe expresamente que las excepciones contempladas en el

inciso 4 de su art. 544 "son inadmisibles si no se ha negado la existencia de la deuda". No obstante ello, tribunales provinciales cuyos códigos procesales tampoco han receptado la reforma introducida por la ley 22.434 a la norma procesal nacional, son contestes en exigir la negativa de la deuda como recaudo de procedencia de la excepción de inhabilidad de título.

Los supuestos en que esta Sala II -en actual y en diferente composición- se ha referido al tema son distintos del de autos, ya que en ellos existían pagos parciales que importaban, en definitiva, el reconocimiento de la deuda, y por tanto se entendió que no era procedente la excepción de inhabilidad de título (cfr. autos "Consortio Torres de Periodistas I c/ Rodríguez", expte. jnqje1 n° 555.533/2016, 10/5/2018; "Delle Coste c/ Cerda", inc. jnqci6 n° 64.13/2022, 28/12/2022).

De todos modos, y como lo señala Enrique M. Falcón, se trata de una exigencia razonable con respecto a la excepción de inhabilidad de título, pues la falta de desconocimiento de la deuda importa, por regla general, ausencia de interés jurídico suficiente para sustentar esta defensa (cfr. aut. cit., "Tratado de Derecho Procesal Civil y Comercial", Ed. Rubinzal-Culzoni, 2006, T. V, pág. 626). Más aún en el caso de la ejecución de expensas, dado que la norma del art. 2.048 del CCyC está dirigida a asegurar el deber de pagar, con puntualidad, lo necesario para sufragar los gastos comunes del consorcio, y por ello, como sostiene Falcón, no quepa - en estas ejecuciones- ningún planteamiento que no esté vinculado con el pago de las expensas reclamadas (cfr. aut. cit., op. cit., pág. 625). De esto se sigue que si no se niega la deuda por expensas, no cabe analizar la excepción de inhabilidad de título.

Así, se ha dicho: "es procedente la vía ejecutiva aunque no se encuentren reunidos todos los requisitos previstos por el código procesal, si el demandado no ignoró su deuda y sólo cuestionó su monto" (cfr. CNCiv. Sala F, "Consortio de Propietarios Tucumán 602/604/608/612 c/ Lucero Cía. de Seguros", 31/10/1995, LL

1996-C, pág. 768). En tanto que la Sala E de la Cámara referida ha sostenido que corresponde rechazar la excepción de inhabilidad de título opuesta en una ejecución de expensas, pues la manifestación que realizó el demandado al oponerla, fundándola en la falta de personería del administrador del consorcio, no constituye una negativa de la deuda (cfr. CNCiv. Sala E, "Cons. de Prop. calle R.P. c/ S., J.T.", 10/2/2017, LL 2017-B, pág. 369).

Consecuentemente, la falta de negativa sobre la existencia de la deuda determina el rechazo de la excepción de inhabilidad de título.

V.- No obstante lo resuelto en el apartado anterior, he de ingresar al análisis de los agravios referidos al administrador o administradora del consorcio, en tanto ellos fueron abordados en la sentencia recurrida, y también se vinculan con la excepción de falta de personería.

A contrario de lo que señala el apelante, la jueza de primera instancia -como lo dije- abordó el planteo formulado respecto de la remoción de la administradora del consorcio, señalando la improcedencia de su tratamiento en atención al estrecho marco cognoscitivo del proceso, y cabe destacar que sobre esta fundamentación el recurrente mantiene silencio.

Comparto el criterio de la juzgadora de grado en cuanto a que en un proceso de ejecución de expensas comunes no puede discutirse la validez de la designación del administrador del consorcio, ni objetarse las tareas que desarrolla, ni siquiera plantearse la nulidad de asambleas, ya que debido al estrecho marco de conocimiento de este tipo de trámites está vedada la discusión sobre la causa de la obligación.

Vuelvo a citar a Enrique M. Falcón: "La particular naturaleza de las expensas comunes hace que su ejecución no sea alcanzada por excepciones o situaciones que pueden darse en otros procesos, por ser esencial y necesaria contribución para la

existencia misma del consorcio, que de lo contrario cargaría a los demás consorcistas o llevaría a la crisis económica...Sin embargo, las expensas comunes siguen las reglas generales en cuanto a las cuestiones que pueden ser tratadas en el juicio, de manera que se ha resuelto que, en el ámbito limitado del juicio ejecutivo no se puede tratar la validez o no de la designación del administrador..." (cfr. aut. cit., op. cit., pág. 390, y cita al pie n°239).

En autos no ha sido materia de discusión el monto de la deuda correspondiente a la unidad funcional del demandado, de acuerdo con su respectivo porcentual que surge del reglamento de copropiedad, dirigiéndose el cuestionamiento exclusivamente a la vigencia del mandato como administradora de la señora Elsa Frattari, sin cuestionar, como ya se señaló, que la deuda que aquí se ejecuta no se haya devengado, ni su liquidez, ni la titularidad del dominio sobre la unidad funcional.

Luego, y conforme lo señala la magistrada de grado, la discusión sobre el alcance temporal del desempeño como administradora de quién en este proceso se presentó en tal carácter y suscribió el certificado de deuda, como también el alcance y vigencia del mandato otorgado por algunos propietarios al señor Walter Tapia como nuevo administrador, resultan cuestiones que deben ventilarse en un juicio de conocimiento, y no en esta ejecución. Con mayor razón cuando el mismo ejecutado ha reconocido que la señora Frattari se venía desempeñando como administradora del consorcio y siguió haciéndolo en tal carácter con posterioridad a la asamblea donde se la habría removido del cargo, con designación de nuevo administrador.

En función de lo expuesto es que considero que corresponde confirmar la sentencia de primera instancia en cuanto rechaza las excepciones opuestas por la parte demandada.

VI.- A continuación abordaré la apelación arancelaria del letrado de la ejecutante.

La jueza de grado ha regulado los honorarios del letrado ... en la suma de \$ 24.706,00, equivalente al valor de 3,5 jus vigente a la fecha de la regulación -\$ 7.058,84- y por la primera etapa del proceso conforme lo prescribe el art. 40 de la ley arancelaria -escrito inicial y actuaciones hasta la sentencia-.

La pretensión del abogado recurrente en orden al incremento de dicho monto no puede prosperar, por cuanto no solamente no se advierte en el trámite una complejidad superior a la media para este tipo de procesos, sino que de remunerar la labor profesional con una suma de dinero que exceda desproporcionadamente el capital de condena con más sus intereses -y en autos prácticamente los honorarios aquí cuestionados son iguales al capital de condena con más sus intereses- dicha remuneración se tornaría confiscatoria de conformidad con la doctrina "Ippi" del Tribunal Superior de Justicia.

Por lo dicho, se confirma la regulación de honorarios a favor del letrado

VII.- Por las razones dadas, propongo al Acuerdo 1) no hacer lugar al hecho nuevo planteado por la ejecutante a fs. 71; 2) rechazar el recurso de apelación de autos y confirmar el resolutorio recurrido.

Las costas de Alzada son impuestas al apelante en su condición de vencido (art. 68, CPCyC).

Regulo los honorarios profesionales por la labor en segunda instancia de los letrados ... y (h) -patrocinantes del demandado- en la suma de \$ 9.800,00 -equivalente al valor de 1 jus vigente a la fecha de esta sentencia- en conjunto (art. 15, ley 1.594).

El juez José NOACCO dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo.



Por ello, esta **Sala II**

RESUELVE:

I.- Desestimar el hecho nuevo planteado por la ejecutante a fs. 71 y rechazar el recurso de apelación de autos, confirmando la sentencia de trance y remate dictada el día 26 de septiembre de 2022 -a fs. 55/58-.

II.- Imponer las costas de segunda instancia a la parte apelante.

III.- Regular los honorarios profesionales en el modo indicado en los Considerandos.

IV.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos a origen.

Dra. PATRICIA CLERICI - Dr. JOSÉ NOACCO
Dra. MICAELA ROSALES - Secretaria