



San Martín de los Andes, 22 de noviembre del año 2023.-

**VISTAS:**

Las presentes actuaciones caratuladas: "**CONSORCIO DE PROPIETARIOS EMPRENDIMIENTOS LAS MARIAS DEL VALLE C/ RAGUSO CESAR HORACIO S/ COBRO EJECUTIVO**" (Expte. **JJUCI2-74729/2023**), del Registro de la Secretaría Única del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería N° DOS de la ciudad de Junín de los Andes; venidos a conocimiento de la Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia territorial en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial, a efectos de resolver, integrada por el **Dr. Pablo G. Furlotti** y la **Dra. Nancy Vielma**.

**CONSIDERANDO:**

El **Dr. Pablo G. Furlotti**, dijo:

**I.-** Llegan los autos a conocimiento del suscripto a raíz de la apelación interpuesta por la parte demandada contra la sentencia de trance y remate obrante a fs. 119/122.

El fallo de primera instancia rechazó las excepciones de inhabilidad de título y falta de legitimación pasiva interpuestas por el ejecutado y, en consecuencia, mandó llevar adelante la ejecución iniciada en su contra.

El *a-quo* fundó la desestimación de las defensas del demandado en que:

- El fiduciario tiene legitimación pasiva para ser demandado, siendo incorrecta la pretensión de que se demande al fideicomiso, pues este es un contrato, no un sujeto de derecho;

- la inhabilidad de título fundada en la interpretación de la cláusula séptima del Reglamento de Copropiedad excede el estrecho marco cognoscitivo del proceso ejecutivo;

- el certificado de deuda acompañado contiene todos los requisitos extrínsecos de validez para ser considerado título ejecutivo;

- las cuestiones introducidas por el demandado deben ser discutidas en el marco de un proceso de conocimiento.

**II.-** Ante la decisión adversa, el ejecutado interpondría recurso de apelación, obrando a fs. 125/127 el pertinente memorial de agravios.

Comienza indicando que las excepciones interpuestas, en principio, no serían admisibles en el proceso ejecutivo, pero que doctrinaria y jurisprudencialmente se acepta su interposición.

Dice que hay dos presupuestos, uno fáctico y uno jurídico, que tornan procedente y legítimo lo que la ley procesal prohíbe.

Jurídicamente, señala que el principio iura novit curia le permite al juzgador darle a las defensas normativamente impropias un tratamiento, en resguardo de la garantía constitucional de la debida defensa. Sostiene que al analizarse el instrumento base de la ejecución debe darse cuenta de los presupuestos no solo procesales sino también los sustanciales, tal como la exigibilidad de la deuda.

Considera que en, en este caso, es presupuesto sustancial de la relación jurídica entre consorcio/actor y fideicomiso/demandado lo que establecen los artículos primero y séptimo del Reglamento de Copropiedad.

Señala que el primero determina que el fideicomiso no reúne los presupuestos para ser parte del consorcio mientras que el séptimo exime al fideicomiso (o a su fiduciario) del pago de expensas mientras éste continúe en vigencia. Aclara que la vigencia está acreditada, notificada y no desconocida por el consorcio.

En resumen, que el fideicomiso y su fiduciario no son considerados miembros del consorcio ni copropietarios y que, además, están expresamente excepcionados del pago de las expensas reclamadas, por propio Reglamento.

Que por ello es un error fundar el rechazo de la excepción planteada en que, *a priori*, el título ejecutivo y su abstracción prueban eficazmente su fuerza ejecutiva ya que, inclusive, la actora es la que sustenta la fuerza ejecutoria de su título fundándolo en la transcripción del artículo séptimo y en el acta de asamblea del 13/05/22. Añade que su parte ofreció prueba tendiente a que el Consorcio remita el acta de Asamblea en la que consta que se le negó al fideicomiso ser parte de las asambleas y su carácter de copropietario y, de igual manera, acreditar la aceptación del Consorcio de la extensión de la vigencia del fideicomiso.

Concluye que el agravio se produce porque la sentencia no interpreta de igual manera el Reglamento de Copropiedad para las posiciones de las partes.

Por otra parte, dice que carece de sustento jurídico el argumento de la actora (acogido en la sentencia) respecto a la prohibición por renuncia anticipada a la posibilidad de oponer otras excepciones que la de pago, conforme lo estipula la cláusula séptima. Explica que esa limitación reglamentaria aplica a los miembros del consorcio que son deudores de expensas, pero que su parte no resulta ni uno ni otro.

Cita jurisprudencia que considera aplicable.

En relación al presupuesto fáctico, sostiene que está determinado por la relación jurídica sustancial entre el Consorcio y el fideicomiso y por la ineficacia y el dispendio judicial que podría significar para su parte tener que acudir a una instancia ordinaria posterior para discutir un presupuesto jurídico cuyos elementos constitutivos son tan manifiestos como el título ejecutivo ofrecido por la actora.

Dice que es fáctico que por asamblea celebrada con fecha 01/07/19 y 22/07/19 se desconoció al fideicomiso como miembro del mismo, por aplicación del artículo primero. Más aún -continúa- se lo expulsó de la participación de la asamblea. Por

ello, concluye, no hay obligación contributiva de su parte si previa o contemporáneamente no se le reconocen los derechos que dan causa a dicha obligación.

Sigue diciendo que los derechos que no ha podido ejercer son irrecuperables, aun cuando se discutan en juicio posterior y aun cuando prosperara una acción de daños y perjuicios.

Entiende que el remedio que propone la sentencia en crisis resulta fácticamente inviable y contrario a los derechos y garantías constitucionales de su parte.

Realiza citas jurisprudenciales y doctrinarias sobre el análisis de la defensa relativa a la inexistencia de deuda.

A modo de cierre realiza un sumario de sus agravios y peticiona, en definitiva, la revocación de la sentencia, con costas a la parte actora.

**III.-** Sustanciado el memorial con la parte actora, esta se presenta a fs. 131/133 y lo contesta.

Preliminarmente plantea la deserción del recurso por ausencia de crítica concreta y razonada.

En subsidio, contesta los agravios, aunque lo hace en términos similares a su primer planteo, aduciendo que el apelante no indica cuál es el error o arbitrariedad del juez de grado al rechazar las excepciones.

Dice que el demandado no se hace cargo de que el Reglamento de Propiedad establece que la única excepción que resulta procedente es la de pago.

Que tampoco hace mención alguna a los artículos 2049 y 2050 del Código Civil y Comercial, que dan claridad respecto a los obligados al pago de expensas y a los casos de eximición.

Que más allá de ello, los planteos del demandado son propios de un proceso de conocimiento y no de un juicio

ejecutivo, ya que se refieren a la interpretación del Reglamento de Copropiedad.

Concluye que el accionado debería haber indicado la razón por la cual no puede ser demandado pese a ser el titular registral fiduciario, o la razón o argumento por la que el título base de la presente ejecución no cumple con los requisitos y formas extrínsecas exigidas por la ley.

Hace reserva del caso federal y peticiona el rechazo del recurso, con costas.

**IV.- A)** Trabada la discusión en los términos que resultan de la síntesis precedente, coincido con la parte actora en que el demandado no rebate adecuadamente los fundamentos en los que se sustenta la decisión apelada. Esto es: que el título ejecutado no contiene vicios extrínsecos y que la controversia sobre el alcance de la cláusula séptima del Reglamento de Propiedad excede el marco del proceso ejecutivo.

La jurisprudencia es unívoca al señalar que: "Es principio en la materia que la excepción de inhabilidad de título debe limitarse a las formas extrínsecas del documento (arg. art. 534, inc. 4° citado); pudiendo también ser admitida cuando se pone de manifiesto la ausencia de alguno de los presupuestos básicos de la acción ejecutiva; pero sin consentir discusión acerca de la legitimidad de la causa. El fundamento de esta prohibición se encuentra en evitar la ordinarización del juicio ejecutivo, convirtiendo de tal forma el juicio ordinario posterior (art. 544 del CPCC), en una institución procesal carente de objeto, desvirtuando la fuerza ejecutiva de los títulos. Indagar acerca de la composición del saldo deudor en cuenta corriente es cuestión que excede el limitado ámbito cognoscitivo del proceso ejecutivo, ya que importaría ponderar la causa de la obligación, soslayando de tal forma la expresa prohibición que al respecto contiene la normativa legal a la cual las defensas deben limitarse a las formas extrínsecas del título (cfr. CNCom., Sala E, 29/9/89; "Banco Peña S.A. vs.

Melvisas S.A.", LL 1.990 A, 678; "Banco de Galicia y Buenos Aires vs. Fullgraf S.R.L. y otra", LL 1.990 A, 678). Ello así, la defensa basada en el art. 954 del CC, que hace al fondo del asunto, es inoponible en el juicio ejecutivo, al exceder el marco propio de este tipo de proceso. Se trata de un planteamiento que desvirtúa sus características, pues el debate requerido desnaturaliza la estructura de la ejecución" (cfr. "Banco de Galicia y Buenos Aires S.A. c/ María Victoria Dionisia Josefa Vallejos de Paz y otro s/ Cobro ejecutivo", 19-03-98, Sent. Nro. 181, Mag. Votantes: Goane -Brito- Area Maidana) (todos publicados en Lex Doctor 6.00).

*El artículo 524 del C.P.C.C. dispone: Crédito por expensas comunes. Constituirá título ejecutivo el crédito por expensas comunes de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal. En el escrito en que se promueva la ejecución deberán acompañarse certificados de deuda que reúnan los requisitos exigidos por el reglamento de copropiedad. Si éste no los hubiere previsto, deberá agregarse copia protocolizada de las actas de las reuniones del consorcio, celebradas de conformidad con el reglamento en las que se ordenaron o aprobaron las expensas. Asimismo, se acompañará constancia de la deuda líquida y exigible y del plazo concedido a los copropietarios para abonarla, expedido por el administrador o quien haga sus veces.*

De la documental obrante en autos se desprende que el certificado de deuda acompañado por la actora no contiene defectos extrínsecos.

Asimismo, que se intimó al demandado a abonar las sumas adeudadas (fs. 56) y éste se negó a hacerlo, por las razones esgrimidas en su defensa.

Sin embargo, el planteo del quejoso remite a un extremo de fondo, la interpretación y alcance de una cláusula contractual, lo que desborda el acotado margen de conocimiento del proceso ejecutivo.



En estos términos, considero que el agravio no puede prosperar.

**V.- Conclusión.**

Por ello, voy a proponer al Acuerdo la confirmación de la sentencia apelada, con costas de Alzada a la demandada perdedora, difiriéndose la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno. **Así voto.-**

La **Dra. Nancy Vielma**, dijo:

Por compartir las consideraciones y solución propiciada por mi colega, adhiero a su voto. **Así voto.-**

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad a la doctrina y jurisprudencia citada y a la legislación aplicable, esta Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia territorial en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,

**RESUELVE:**

**I.-** Confirmar la sentencia de trance y remate en lo que fuera motivo de agravios para la parte demandada apelante.

**II.-** Imponer las costas de Alzada a la recurrente perdedora, difiriéndose la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno.

**III.-** Protocolícese digitalmente, notifíquese y, oportunamente, remítanse al Juzgado de Origen.

**Dra. Nancy Vielma**  
**Jueza de Cámara**

**Dr. Pablo G. Furlotti**  
**Juez de Cámara**

Se deja constancia de que la resolución que antecede fue firmada digitalmente por el señor vocal y la señora vocal de Cámara, y por el suscripto. Asimismo, se protocolizó digitalmente conforme lo ordenado.-

Secretaría, 22 de noviembre del año 2023.-

**Dr. Alexis F. Muñoz Medina**  
**Secretario Subrogante**