



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA G

C. D. C. H. D. S. II SA c/ A., S. C. Y OTRO s/EJECUCION DE  
EXPENSAS

J. 49 SALA G Relación Expte. 67622/2015/CA1

Buenos Aires, de abril de 2017.- ML

**VISTOS Y CONSIDERANDO:**

I.- Contra la resolución de fs. 95/97, se alza el coejecutado en cuanto el *a quo* desestimó las excepciones de incompetencia y de inhabilidad de título que interpuso, en virtud de los argumentos esgrimidos a fs. 102/106 que fueron contestados a fs.109/112. La cuestión se integra con el dictamen del Ministerio Público Fiscal a fs. 122.

II.- Por razones de orden metodológico corresponde avocarse, en primer término, al tratamiento de los agravios relativos a la excepción de incompetencia.

Los agravios giran -únicamente- respecto de la excepción interpuesta en razón de la materia.

Tal como lo recuerda el actor al contestar el memorial, tiene dicho esta sala (con anterioridad a la sanción del Código Civil y Comercial), que no obstante la complejidad de relaciones que la cuestión de las urbanizaciones especiales encierra, y la multiplicidad de abordajes que autoriza, no se aprecia discrepancia en que se trata de proveer una estructura que permita la propiedad exclusiva sobre un lote y la participación del propietario en los sectores, espacios, bienes y servicios comunes que -bajo el dominio o la administración de una figura societaria- forman un todo inescindible desde el punto de vista jurídico funcional y esa inescindibilidad se verifica tanto a nivel de propietario como de miembro del complejo en calidad de socio para el disfrute de las cosas comunes (“Satz, Ricardo Alberto C/ Las Brisas



Country Club y otro s/ Daños y Perjuicios”, r.491.228, del 18-10-2007; r. 530.559, del 26-5-09; r. 60827/2015/1 del 25-4-16).

De ahí que la adopción de una forma asociativa, por imposición legal, lo es en función de esa titularidad de dominio que se tiene sobre el lote, y su finalidad, entre tantas, no es otra que la de proveer a la organización del complejo deportivo, social y cultural, asumiendo la sociedad anónima -como ocurre en el “sub examine”- la calidad de órgano de administración del complejo urbano. Su propio estatuto social determina que bajo la forma societaria mercantil funciona una asociación civil sin fines de lucro, constituida con arreglo a lo dispuesto por el art. 3º de la ley 19.550 (cfr. artículo primero, fs. 10/15). Se advierte entonces, de manera palmaria, que la conformación de una sociedad y la calidad de socio accionista que asigna lo es de manera instrumental.

De la compulsas del expediente se desprende que la deuda reclamada al demandado, según surge de certificación obrante a fs. 8, tendría su origen en expensas impagas del lote n° 130 del Club de Campo Haras del Sur II.

Se ha dicho que si la sociedad administradora de un club de campo inicia demanda contra uno de los propietarios de un lote del club, a efectos de ejecutar la deuda por gastos comunes, corresponde que intervenga la Justicia Nacional en lo Civil, ya que la relación sustancial en que se basa la pretensión es de carácter netamente civil, resultando irrelevante el carácter societario de la accionante (CNCiv, TS 15/6/2011, en la causa “Sociedad Administradora Club de Campo La Esperanza S.A. c/Vega Mónica s/preparación de la vía ejecutiva s/competencia”).

Sentado todo ello, se encuentra sellada la suerte adversa del recurso introducido por el ejecutado sobre este aspecto.

**III.-** Corresponde entonces tratar el agravio restante referido a la excepción de inhabilidad de título.





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA G

Está entendido que la finalidad del juicio ejecutivo no consiste en lograr un pronunciamiento judicial que declare la existencia o inexistencia de un derecho sustancial incierto, sino en obtener la satisfacción de un crédito que la ley presume existente en virtud de la peculiar modalidad que reviste el documento que lo comprueba. De resultas de ello, el art. 544, inc. 4º, última parte, del Código Procesal se pronuncia por la inadmisibilidad del planteo si no se ha negado la existencia de la deuda, en tanto que la defensa deberá limitarse a la discusión de las cuestiones que hagan a la validez extrínseca del título, sin que resulte procedente discutir la legitimidad de la causa (conf. CNCiv., Sala A, r. 554.422 del 12/5/10).

Así, esta defensa es improcedente cuando no se niega la existencia de la deuda o cuando se la niega mediante la sola manifestación. Es que su planteo no puede constituir un mero formalismo vacío de contenido, pues puede prestarse a maniobras dilatorias que desnaturalicen la sumariedad característica de este tipo de procesos habida cuenta que debe estar seguida de la enunciación precisa y categórica de las circunstancias de hecho que la motivan, de modo que genere en el juez la necesaria certeza de que existen hechos objetivamente ponderables que justifiquen el desconocimiento como recaudo habilitante de dicha excepción (conf. CNCiv. Sala E, 9-29-98, "Cons. Prop. Club Priv. Loma Verde C/ Jajan, G. S/ Ejec. Exp.", L.L. diario del 23 de junio de 1999).

El coaccionado ha formulado genéricamente tal negativa (v. fs. 50/53), razón por la cual el recaudo legal no puede entenderse por cumplido.

Sólo a mayor abundamiento, corresponde señalar que la vía ejecutiva se encuentra establecida en el Reglamento Interno agregado a la causa por la parte ejecutante (ver fs. 26, artículo cuarenta y cuatro). Si bien dicho instrumento fue cuestionado por el



emplazado, lo cierto es que tal planteo excede el marco del presente proceso ejecutivo.

Se ha dicho, que los estatutos (contrato social, etc.) de las personas de existencia ideal determinan para los socios el conjunto de normas a las que se encuentran sometidos como a la ley misma, en tanto importan el ordenamiento constitutivo de la entidad, fijan las reglas que la rigen, su posición jurídica y la de sus socios. De allí que resultan de ineludible observancia, sea en lo que se refiere a derechos y obligaciones de los asociados, cuanto en su relación con terceros. Igual obligatoriedad reconocen los reglamentos, que no son otra cosa que una colección de preceptos tendientes a posibilitar la efectividad del régimen estatutario, y sus normas son válidas en la medida que no desnaturalicen a las de aquél (cfr. esta sala G, r. 557.342. del 18-6-10).

Por último, tal como sostiene el magistrado de grado, el Código Civil y Comercial de la Nación, en su art. 2075, dispone que los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal. Asimismo, dicho precepto establece que los conjuntos inmobiliarios preexistentes se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real. De ello se colige, que resulta plenamente aplicable en la especie el art. 524 del Código Procesal (conf. CNCiv., Sala A, r. 64526 del 28-8-15).

Habida cuenta de lo expuesto, la crítica en análisis tampoco tendrá favorable acogida.

Por ello, y oído el Sr. Fiscal de Cámara, **SE**  
**RESUELVE:** 1.-) Confirmar la resolución de fs. 95/97 en lo que fue materia de agravios. Con costas al apelante vencido (art. 69, de la ley adjetiva). Los honorarios se regularán oportunamente. 2.-) Regístrese, notifíquese al Sr. Fiscal de Cámara en su despacho y a las partes en su domicilio electrónico denunciado, conforme lo dispone la ley 26.685 y Acordadas nros. 31/11 y 38/13 de la CSJN, cúmplase con la





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA G

Acordada nro. 24/13 de la Corte Suprema de Justicia de la Nación y devuélvase. La vocalía n° 20 no interviene por hallarse vacante (art. 109 RJN).

**Carlos A. Bellucci**

**Carlos A. Carranza Casares**

