



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

10572/2018

CARMEL COUNTRY CLUB SA c/ ZANNIELLO, FERNANDO
NESTOR Y OTRO s/EJECUCION DE EXPENSAS

Buenos Aires, de junio de 2018.- CP

Y VISTOS: CONSIDERANDO:

I.- Vienen las presentes actuaciones al Tribunal a raíz del recurso interpuesto a f. 69 por la parte ejecutante. Dirige esa vía de impugnación contra la resolución de fs. 68. Allí el Sr. Juez se declaró incompetente para conocer en este proceso, al considerar que debe tramitar por ante la Justicia Nacional en lo Comercial.

Ello fue así en tanto consideró que se configuró una demanda ejecutiva por cobro de expensas, pero que fue iniciada por la sociedad anónima accionante contra uno de sus socios.

El memorial corre agregado a fs. 71/73. En dicha pieza, el recurrente juzga errónea la decisión. Considera que el objeto de este trámite corresponde al fuero civil, ante la existencia de un título que habilita la vía ejecutiva. Cita la jurisprudencia que avala su postura.

Elevadas las actuaciones a esta Alzada, a fs. 78/79 luce el dictamen elaborado por el Sr. Representante del Ministerio Público Fiscal ante la Cámara. Opina que debe confirmarse el resolutorio impugnado.-

II.- Habiéndose reseñado el contenido y desarrollo de las actuaciones relativas al trámite del recurso interpuesto, nos abocaremos al tratamiento de la cuestión.

De manera preliminar diremos que la mera integración subjetiva de un proceso judicial, no habilita por si sola la determinación de la competencia. El primer párrafo del art. 5 del C.P.C.C., marca como norte para ese fin, la naturaleza de las pretensiones deducidas en la demanda.



Ahora bien, es cierto que con anterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, la ausencia de una norma reguladora en materia de conjuntos inmobiliarios, provocó que los interesados recurrieran a figuras legales alternativas o sucedáneas, tales como la que revista la ejecutante.

De tal modo la jurisprudencia dominante con anterioridad a la incorporación del mentado derecho real, al considerar que se trataba de un conflicto dentro del seno de una sociedad comercial, entendió que la cuestión era ajena a la competencia del fuero civil.

Al respecto, cabe señalar que los precedentes citados, tanto en la decisión apelada como en el dictamen del Ministerio Público Fiscal, son anteriores a la sanción del Código Civil y Comercial.

III.- Ahora bien, a partir de la preceptiva estatuida por el art. 2075 del citado cuerpo legal, se establece que el derecho real integrado por conjuntos inmobiliarios, si son preexistentes y se constituyeron como derechos personales o en combinación con derechos reales, deben adecuarse a las previsiones que regulan al novel instituto jurídico.

De tal forma se ha propiciado una solución que ha abierto nuevos debates en torno a su efectiva concreción. El desacuerdo pasa por el alcance que corresponde otorgar al verbo “adecuar” pues el debate abarca desde una mera y simple adaptación hasta la total reconversión de la estructura jurídica previamente constituida (Compagnucci de Caso, “Conjuntos Inmobiliarios”, La Ley on line, R/DOC/772/2017).

Así, la doctrina ha entendido que se puede ejercitar una adecuación de tipo operativa de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Ello ocurre cuando resulta innecesario incurrir en una modificación estructural. Esa idea permite la aplicación de la nueva





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA B

normativa realizando una interpretación pragmática y finalista del nuevo ordenamiento. Se puede afirmar entonces que dicho régimen resulta operativo por sí mismo, sin acto formal alguno de adecuación y desde que éste entró en vigencia (Linares de Urrutigoity, “Adecuación de los Conjuntos Inmobiliarios”, La Ley on line, AR/DOC/1086/2017).

Esa idea se ve de manera más nítida, en especial si aplicación operativa o funcional del nuevo régimen legal es inmediata respecto de ciertos elementos: sanciones, admisión, régimen de expensas, administración, etc. (Puerta de Chacón – Negroni, “Adecuación de los Conjuntos Inmobiliarios Preexistentes”, La Ley on line, AR/DOC/976/2016”).

En consecuencia, no habrá que hacer hincapié en la naturaleza jurídica de la entidad ejecutante, ni en la relación del socio con la sociedad. Más bien hay que analizar --como objeto principal-- el contenido y alcance del reglamento que vincula a las partes y que sirve para ejercer la pretensión ejecutiva.

IV.- Al hacer mérito del instrumento obrante en autos, que se acompañó junto con el escrito de inicio, surge que su contenido fácilmente se puede equiparar *prima facie* al de un Reglamento de Copropiedad en los términos que establece el art. 2056 del código de fondo.

Se aclara al respecto que el somero análisis de esa documentación se ha realizado al sólo y único efecto del tratamiento del recurso *sub examine*. En consecuencia no alcanzará a otros supuestos que pudieran plantearse al respecto en el transcurso de este proceso.

A mayor abundamiento no podemos dejar de soslayo que recientemente el Tribunal de Superintendencia del fuero se ha expedido respecto de este tema. Así ha decidido que “Resulta competente la Justicia Civil para entender en una demanda



iniciada por un club de campo contra un propietario por el cobro de expensas. Ello en virtud de que la pretensión incoada abarca derechos reales - vgr. los conjuntos inmobiliarios como una propiedad horizontal especial- de neto corte civil y cuyo conocimiento excede la competencia comercial de carácter excepcional e interpretación restrictiva. (Sumario n° 26169 de la Base de Datos de la Secretaría de Documentación y Jurisprudencia de la Cámara Civil, S. 031399, “Sociedad Administradora Club de Campo La Ranita S.A. c/ Sabelli, Daniel Osvaldo y otro s/ Ejecutivo. 17/08/17. Ver también en este sentido el fallo de esta Sala en los autos “Asociación Civil La Alameda S.A. c/ Sucesión De Agterberg Martín Enrique y otros s/ Cobro de sumas de dinero”. exp. 91040/2017, del 23/05/18).-

En consecuencia, habiendo sido oído el Ministerio Público Fiscal, el Tribunal **RESUELVE**: Revocar la resolución recurrida. Regístrese y publíquese (Ac. 23/14, CSJN). Notifíquese al Ministerio Público Fiscal por ante esta instancia en su despacho. Oportunamente, devuélvase al Juzgado de origen, encomendándose la ulterior notificación a la parte (art. 135, inc. 7, C.P.C.C.).

5

6

4

