



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

32886/2018. CONS DE PROP AV DE LOS INCAS 3290/92/96 ESQ
CONDE c/ VAZQUEZ LOPEZ, LIDIA BEATRIZ Y OTROS
s/EJECUCION DE EXPENSAS

Buenos Aires, 6 de mayo de 2019.- MS fs. 144

AUTOS Y VISTOS Y CONSIDERANDO:

Vienen los autos a esta Sala para resolver el recurso de apelación interpuesto a fs. 126, concedido a fs. 127, contra la decisión de fs. 123/125.- El memorial obra agregado a fs. 132/134 y fue contestado a fs. 136/140.-

I. Cuestionan los demandados la sentencia dictada en el presente juicio ejecutivo, en cuanto desestimó las excepciones de inhabilidad de título y pago parcial que opusieron oportunamente.-

II.- Examinadas las actuaciones, se advierte en la especie, que la expresión de agravios no alcanza a constituir una crítica concreta y razonada del decreto atacado. En efecto, a criterio de este tribunal, el memorial no cumple la carga que el art. 265 del rito le impone pues no se han reprochado con adecuada eficiencia las razones fundantes de la decisión de la juez de grado, habiendo omitido los interesados exponer eficazmente su crítica respecto de los términos de la decisión recurrida, limitándose sustancialmente a reiterar manifestaciones vertidas en la presentación de fs. 99/104 y a disentir con el criterio sustentado por la a quo.-

Es que, el citado artículo 265 del Código Procesal impone, que la crítica dirigida a la resolución sea concreta, lo cual significa que el recurrente debe seleccionar del discurso del magistrado aquellos argumentos que constituyan estrictamente las ideas dirimentes y que formen la base lógica de la decisión. Efectuada esa labor de comprensión, incumbe luego al interesado la tarea de señalar cuál es el punto del desarrollo argumental que resulta equivocado en sus referencias fácticas o en su interpretación jurídica.



Cuando el litigante no formula su expresión de agravios de esa manera, cae derrotado por la falta de instrumental lógico de crítica, antes que por la solidez de la sentencia (CNCiv, esta sala, R. 448.801 del 8/5/07, “Olmedo de Medina, A. Avelina y otro c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/ daños y perjuicios”; íd. R. 480.721 del 22/5/07, “Rodas, Elisa Benedicta c/ Cons. Prop. Tacuarí 796 s/ daños y perjuicios”; entre muchos otros).-

Sin perjuicio de lo expuesto, cabe agregar respecto de la excepción de inhabilidad de título, que de conformidad con lo dispuesto en el art. 2064 del Código Civil y Comercial, la asamblea “puede designar un consejo integrado por propietarios, con las siguientes atribuciones: a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo; b) controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio; c) autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios; d) ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta días de producida la vacancia”. Prescribe asimismo la citada norma que “Excepto los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones”.-

Por ser ello así, el Reglamento de Propiedad Horizontal “puede” prever la existencia de un Consejo de Copropietarios.- Constituye “una novedad desde el punto de vista legal, ya que actualmente hay edificios que tienen ese sistema, pero sin exigirlo la ley; en forma voluntaria”, encontrándose previsto en muchos casos en el reglamento con el nombre de “Consejo de Administración” (v. Kiper, Claudio M., “Tratado de Derechos Reales Código Civil y Comercial de la Nación Ley 26.994, Rubinzal Culzoni Editores, Año 2016, Tomo I, pág. 677/679).-





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

En efecto, antes de la sanción del Código Civil y Comercial - bajo la ley 13.512 - “no tenía consagración legal, a pesar que era un órgano comúnmente contemplado en los reglamentos de propiedad”, y “es un órgano que puede existir o no según se establezca en el Reglamento su existencia, a diferencia de la asamblea y el administrador que no pueden obviarse”.- Cabe concluir entonces que al no encontrarse contemplada la constitución del citado consejo en el respectivo reglamento - que como sucede en la especie (v. fs. 14/25) es anterior a la sanción del CCyCN - “no puede exigirse obligatoriamente su existencia” (v. Abreut de Begher, Liliana, “Derechos reales”, 3ra. edic. actualizada, Editorial Hammurabi, Año 2019, pág. 234).-

Viene al caso destacar que en orden a lo dispuesto en el art. 2048 “in fine” del Código Civil y Comercial de la Nación, “El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si este existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones”.- Se ha sostenido en el punto que “habrá que ver qué debe entenderse por “si éste existe”. ¿ Se considerará suficiente su existencia por haber sido dispuesto por la ley, o se requerirá su funcionamiento efectivo? ¿Qué ocurriría si el mismo está - como suele suceder - mal integrado? ¿Ante la negativa del Consejo de suscribir el título ejecutivo podrá el administrador iniciar juicio ordinario?”, afirmándose que “todo estos interrogantes deben ser respondidos de manera que faciliten el vital cobro de expensas” (v. Alterini, Jorge H. - Director General - “Código Civil y Comercial Comentado Tratado Exegético”, Edit. La Ley, Año 2015, Tomo IX, pág. 850), sobre todo teniendo en cuenta la naturaleza e incidencia de la obligación.-

En el reseñado escenario, se observa que el escrito de fs. 42/43 que da cuenta de la inexistencia del Consejo de Administración, surge suscripto, entre otras personas, por aquellas que la misma



ejecutada manifiesta que integrarían el citado Consejo, extremo este advertido por la magistrada de grado sin que los apelantes formularan cuestionamiento alguno.- En definitiva, la existencia del referido consejo no surge del reglamento de propiedad horizontal, ni se ha acompañado al respecto constancia alguna con los debidos recaudos legales que dé cuenta de su creación.-

En relación a la excepción de pago, corresponde señalar que la sentencia ha intimado expresamente al consorcio reclamante a practicar liquidación con detalle de los pagos percibidos a cuenta - que expresamente ha reconocido - y determinación del saldo adeudado.-

Por lo expuesto, la apelación no tendrá favorable acogimiento.-

III.- Las costas de esta instancia deberán ser soportadas por la apelante (conf. arts. 68 y 69 del Cód.Procesal).-

IV.- Por las consideraciones precedentes, el tribunal **RESUELVE:** Confirmar la sentencia de fs. 123/125; con costas a la parte apelante.- **REGISTRESE** y **NOTIFIQUESE** por **SECRETARIA.**- Cumplido, comuníquese al CIJ (Ac. 15/2013 y 24/2013 CSJN) y devuélvase.-

