

**ALTOS DE LOS POLVORINES S.A. c/ CASTAÑO, MARIANA  
s/EJECUTIVO**

**Expediente N° 10174/2016/CA1**

**Juzgado N° 21**

**Secretaría N° 42**

Buenos Aires, 13 de octubre de 2016.

Y VISTOS:

I. Viene apelada la resolución de fs. 71/73, por medio de la cual el Sr. juez de primera instancia rechazó la ejecución intentada por Altos de los Polvorines S.A.

II. El recurso fue interpuesto a fs. 74, y se encuentra fundado con el memorial de fs. 76/77.

III. Con fecha 04/05/15 esta Cámara en pleno resolvió en los autos “Barrio cerrado los Pilares c/ Álvarez Vicente Juan Alfonso s/ ejecutivo” –según temperamento que, si bien no es obligatorio, es compartido por esta Sala-, que “No corresponde otorgarle fuerza ejecutiva al certificado de deuda por expensas emitido por un club de campo o barrio cerrado” (sic).

En muy apretada síntesis, el argumento medular sobre el que fincó la aludida solución, estuvo dado en la ausencia de disposición legal nacional o local que asignara fuerza ejecutiva al certificado de deuda por expensas correspondientes a clubes de campo y barrios cerrados; y en la imposibilidad de sortear tal óbice mediante el arbitrio de recurrir a la analogía (ver voto impersonal de mayoría).

De su lado, el recurrente sostiene que con motivo de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, aquella interpretación de las cosas debe entenderse superada.

No se comparte ese temperamento.

Cabe recordar que bajo la vigencia de la ley 13.512 de propiedad

~~horizontal, no existía duda de que el complejo sometido a su régimen se~~



encontraba habilitado para reclamar ejecutivamente el cobro de las expensas adeudadas, en función de la autorización contenida en el art. 524 del código procesal.

Ese mismo sistema debe entenderse vigente bajo las nuevas reglas establecidas en el código de fondo, donde tras reconocer a la propiedad horizontal como un derecho real (art. 2037), reconoce también en su marco la posibilidad de acudir a la vía ejecutiva para reclamar el cobro de las expensas debidas (art. 2048 último párrafo).

Asimismo el código civil y comercial somete a los conjuntos inmobiliarios –en lo que aquí interesa, clubes de campo, barrios cerrados o privados- a las normas que rigen el derecho real de propiedad horizontal, con las modificaciones particulares establecidas para estas urbanizaciones.

Sometimiento que, naturalmente, hace también al cumplimiento de los recaudos específicos para la constitución misma del derecho real (v.gr, inscripción en el registro inmobiliario del reglamento de propiedad horizontal – art. 2038-), desde que al tener una estructura legal, todo lo referente a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción se encuentra regulado por la ley (*José M. Curá, “Código civil y comercial comentado”, T. V, pág. 483, edit. La Ley, 2014*).

El código estableció que todo conjunto inmobiliario deberá constituirse al amparo del régimen de propiedad horizontal especial (*Ricardo L. Lorenzetti, “Código civil y comercial comentado”, T. IX, pág. 597, Rubinzal – Culzoni, 2015*).

De ello se deriva entonces que, en tanto el emprendimiento urbanístico no se constituya bajo las disposiciones que regulan el derecho real denominado “conjunto inmobiliario”, no podrá invocar para sí las prerrogativas que se derivan de ese tipo.

¿Y qué sucede con los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubieran establecido como derechos personales, o donde coexistan derechos reales y derechos personales?

Sobre ellos, el último párrafo del art. 2075 dispone el deber de

adecuación a las previsiones normativas que regula ese derecho real –el del



conjunto inmobiliario- que, como se señaló *ut supra*, dispone el sometimiento a la normativa del derecho real de propiedad horizontal.

Es verdad que no se ha previsto allí cuál sería la sanción o consecuencia que habría de derivarse de la no adecuación al régimen, omisión que también ha sido destacada por algunos autores (*Bilbao Aranda Facundo*, “*Propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios: regulación de los countries y otros emprendimientos urbanísticos en el Código Civil y Comercial*”, Publicado en: *DJ 13/07/2016*, 1 • *RCCyC 2016 (julio)*, 29, cita Online: *AR/DOC/1188/2016*).

No obstante, parece razonable que la consecuencia habrá de ser la de obstar al nacimiento del derecho real de que se trata, manteniéndose subsistente el régimen anterior al que el emprendimiento fue sometido.

En tal sentido, ha sido dicho con referencia a esa falta de adecuación, que el respeto al derecho de propiedad incorporado al patrimonio de los particulares y al *status quo* imperante determina que tales conjuntos inmobiliarios seguirán funcionando bajo el sistema que hayan escogido inicialmente (*Julio C. Rivera – Graciela Medina*, “*Código civil y comercial comentado*”, T. V, pág. 617, *La Ley*, 2014; en similar sentido, *Jorge H. Alterini*, “*Código civil y comercial. Tratado exegético*”, T. X, pág. 31, edit. *La Ley* 2015).

Pretender el automático reconocimiento de la existencia de un derecho real sobre un complejo que no se ha adecuado a su tipología, importaría tanto como soslayar las reglas de estructura (que son de orden público) que rigen la materia (art. 1884).

En ese contexto, siendo que no se encuentra acreditado el cumplimiento de aquella adecuación, y dado que la demandante manifestó ser una sociedad anónima que tiene por objeto el dominio y administración de los espacios comunes y régimen de expensas, no le asiste derecho a reclamar ejecutivamente su cobro, toda vez que, como se señaló, tal posibilidad es un

USO OFICIAL



beneficio derivado de la configuración de un derecho real que, por lo dicho, no le asiste.

**IV.** Por ello se RESUELVE: a) rechazar el recurso de apelación interpuesto y confirmar la resolución recurrida; b) sin costas de Alzada por no haber mediado contradictorio.

Notifíquese por Secretaría.

Oportunamente, cúmplase con la comunicación ordenada por el art. 4° de la Acordada de la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación 15/13, del 21.5.2013.

Hecho, devuélvase al Juzgado de primera instancia.

EDUARDO R. MACHIN

JULIA VILLANUEVA

JUAN R. GARIBOTTO  
(EN DISIDENCIA)

MANUEL R. TRUEBA  
PROSECRETARIO DE CÁMARA

**EN DISIDENCIA:**

Y VISTOS:

Por los motivos expuestos en el voto impersonal de minoría dictado en los autos “Barrio cerrado los Pilares c/ Álvarez Vicente Juan Alfonso s/ ejecutivo” del 04/05/15; al cual adherí, y a cuyos fundamentos me remito por evidentes razones de brevedad, corresponde hacer lugar al recurso de apelación interpuesto y revocar la resolución impugnada.

Así se decide.

JUAN R. GARIBOTTO

