



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

5434/2015

CONS PROP EDIF MARINAS GOLF CONDOMINIO c/
FALCONE, DOMINGO NESTOR s/EJECUCION DE EXPENSAS

Buenos Aires, de noviembre de 2015.-

Y VISTOS; Y CONSIDERANDO:

Ambas partes apelaron el pronunciamiento de fs. 120/121 en el cual el Sr. Juez “a quo” rechazó las excepciones de inhabilidad de título y falta de legitimación activa y mandó llevar adelante la ejecución por el capital reclamado. A fs. 124/125 luce el memorial del ejecutante -cuyo traslado no fue contestado- y a fs. 129/136 el del ejecutado cuyo traslado fue contestado a fs. 138/142.

Por una cuestión metodológica en primer término se tratarán los agravios desarrollados por el demandado.

La queja del ejecutado se centra en lo que considera erróneo rechazo de las excepciones de falta de legitimación activa e inhabilidad de título y en la tasa de interés fijada. A su turno, la ejecutante, se agravia de la tasa de interés aplicada y de la imposición de costas establecida en el resolutorio.

Existe falta de legitimación para obrar cuando no media coincidencia entre las personas que efectivamente actúan en el proceso y las personas a las cuales la ley habilita especialmente para pretender o contradecir respecto de la materia sobre la cual versa el proceso (CNCiv, Sala L, 29/6/99, LL, 2000-C-87). A su vez la excepción de inhabilidad de título es viable cuando se cuestiona la idoneidad jurídica del instrumento en ejecución sea porque no figura entre los mencionados por la ley o porque no reúne los requisitos a que está condicionada su fuerza ejecutiva, o porque el ejecutante o ejecutado carecen de legitimación procesal en razón de no ser las personas que figuran en el título como acreedor o deudor, o bien porque no hay mora en el pago del crédito (conf. Kielmanovich Jorge; código procesal comentado, Lexis Nexis 2006, T. 1 pag. 945).

De las constancias de autos resulta que en la cláusula décimo quinta del reglamento de copropiedad y administración del consorcio actor que obra a fs. 45/104, se designó administrador por el término de 20 años contados a partir del día 13 de noviembre de 1995 a “SALPE SA” o a quien esta designe. En

forma posterior y con fecha 2 de diciembre de 2005 (v. fs. 5/6) se procedió a la protocolización del acta del día 28 de octubre del 2004 –cuyo original el escribano interviniente dejó constancia que tuvo a la vista- por medio de la cual la sociedad SALPE SA hizo uso de tal facultad y designó como administrador del consorcio Marinas Golf Condominio, a Administrador Universal SA representado por su presidente Antonio Fama. Esta sociedad fue quien emitió el certificado de deuda por expensas base la ejecución (v. fs 1).

Sentado ello, debe señalarse que a diferencia de lo expuesto por el ejecutado, la sustitución de administrador no requiere para su validez de un acto de la asamblea. Ello por cuanto dicha voluntad debe entenderse otorgada en forma previa por los copropietarios, al someterse a lo estatuido por el reglamento de copropiedad y administración. En consecuencia no resulta exigible el requisito de la escritura pública para su instrumentación, la que puede considerarse suplida con la protocolización del acta respectiva. Por otra parte se ha resuelto que a fin de acreditar la personería del administrador del consorcio “sólo es exigible el instrumento público cuando se entabla un juicio en nombre del consorcio contra terceros” (CNCiv, Sala G, Cons. Alvear 1579 c/Meana s/Ejec expensas, 26/05/89).

Por otra parte debe remarcarse que el silencio guardado por el ejecutado al momento de recepcionar la carta documento de fs. 11 por la que se lo intimó a pagar la deuda -suscripta por el Sr. Antonio Fama en su condición de administrador- y la especial consideración de que el pago de las expensas resulta fundamental para el normal desenvolvimiento del consorcio de copropietarios, conducen a este Tribunal a que sea procedente la vía ejecutiva, aunque no se haya aclarado de la firma de quien suscribe el certificado de deuda.

Asimismo el agravio referido a que se ha considerado como expensas rubros que no serían tales, excede el estrecho marco cognoscitivo del presente que sólo se limita al análisis de las formas extrínsecas del título, motivo por el cual no corresponde su tratamiento en este proceso. Si bien el juez está obligado a examinar el instrumento base de la acción ejecutiva (art. 531 del ritual), en el caso del cobro de expensas comunes no cabe extremarse ese rigor, pues el pago de dicha contribución es fundamental para el normal desenvolvimiento del consorcio de copropietarios (conf.: CNCiv, Sala “D”, 27/4/72, ED, 43/554; id, Sala “F”, 21/3/72, ED, 43-165;id. Sala “D”, 29/6/72, ED, 44-327).



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA F

De allí que aunque no se encuentren reunidos todos los requisitos previstos por el ritual, si el demandado por tal razón no ignoró la existencia de la deuda que posee el inmueble, y del instrumento acompañado surge la existencia de una suma líquida y exigible, la defensa interpuesta no podrá tener favorable acogida.

Por todo lo expuesto y considerando que con el certificado de deuda de fs. 1 y carta documento de fs.11, se han consignado concepto y períodos adeudados, unidad a la que pertenece así como su exigibilidad, es que habrá de confirmarse el rechazo de las excepciones deducidas.

Expresado lo anterior se tratarán seguidamente los agravios expresados por ambas partes respecto a la tasa de interés del 36% anual fijada por el Sr. Juez “a quo”.

Se impone recordar que es criterio jurisprudencial uniforme que no corresponde admitir cualquier tasa de interés por el sólo hecho de que se encuentre estipulada por las partes. Las reglas contenidas en los arts. 621 y 1197 del Código Civil encuentran su límite en la pauta rectora contenida en el art. 953 del citado Código, que fulmina de nulidad las cláusulas exorbitantes y faculta al juez a morigerarlas, reduciéndolas a límites razonables (CNCiv., esta Sala, R.281.820 “Ursachi de Gandula c/Amarilla López s/ejecución hipotecaria” del 15/10/99; id. Sala “C” del 25-9-84, R. 5.713; id. Sala “L” del 5-12-91, R. 044.169, entre otros).

Sentado ello, ha de señalarse que en esta materia, en principio, no es admisible hacer jugar idénticas pautas a las que regulan la usura en otro tipo de créditos y ello no sólo por las especiales características del régimen instrumentado por la ley 13.512 en que los copropietarios y el consorcio pueden revestir recíprocamente la calidad de acreedor y deudor, sino porque además la vida del consorcio de propiedad horizontal exige el pago puntual y exacto de aquéllas por la trascendental función que cumplen. De ahí que se hayan admitido elevadas tasas de interés de carácter punitivo en este orden, precisamente para asegurar el fiel cumplimiento de las obligaciones a cargo de cada uno de los integrantes del régimen (CNCiv., esta Sala, R.385.361 del 6/10/03).

A la luz de los datos que ofrece en la actualidad el mercado, teniendo en cuenta la índole y características de la obligación que se ejecuta, no sujeta a los moldes tradicionales vigentes en materia de tasas de interés, llevan al tribunal a considerar adecuado fijar en supuesto como el de autos, una tasa del

30% anual (CNCiv., esta Sala, R. 385.361 del 6/10/03 y precedentes allí citados; id., id., R. 414.361, "Cons. de Prop de Campichuelo 446/448 c/ Reichenbaum, Liliana Claudia y otro del 25/2/05"; id., id., R. 419.161, "Cons. Prop. Larena Country Club c/Larena S.A s/ejecución de expensas" del 9/5/05).

Por último y atento que el ejecutado no ha opuesto excepción de prescripción en autos, corresponde hacer lugar a lo peticionado por el ejecutante e imponer las costas de la ejecución en su totalidad a la parte demandada (art. 68 y 558 del Código Procesal).

En su mérito, **SE RESUELVE**: confirmar el pronunciamiento de fs. 120/121, modificándolo en cuanto a la tasa de interés aplicable, la que se establece por todo concepto a la del 30% anual. Con costas al ejecutado (art. 68 del Código Procesal).

Regístrese, notifíquese y devuélvase.-

17 Eduardo A. Zannoni

18 Fernando Posse Saguier

16 José Luis Galmarini