



San Martín de los Andes, 20 de Abril del año 2023.-

VISTAS:

Las presentes actuaciones caratuladas: "**CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EMPRENDIMIENTO LAS MARIAS DEL VALLE C/ RAGUSO CESAR H Y OTROS S/ ACCION MERAMENTE DECLARATIVA**" (Expte. **JJUCI2-74078/2022**), del Registro de la Secretaría Única del Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Comercial, Laboral y de Minería N° DOS de la ciudad de Junín de los Andes; venidos a conocimiento de la Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia territorial en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial, a efectos de resolver, integrada por el **Dr. Pablo G. Furlotti** y la **Dra. Alejandra Barroso**.

CONSIDERANDO:

La **Dra. Alejandra Barroso**, dijo:

I.- A fs. 7/12 obra resolución interlocutoria en virtud de la cual el magistrado de grado desestimó *in limine* la acción meramente declarativa entablada por el Sr. Emilio Andrés Ramírez, en carácter de administrador del Consorcio del Emprendimiento Las Marías.

Para así decidir, el *a-quo* destacó dos falencias de la pretensión actoral.

1. La primera de ellas, que la parte solicitaba la declaración de nulidad de las disposiciones del Reglamento de Propiedad (cláusula séptima) y del Reglamento de Desarrollo Urbano Ambiental (Capítulo 13.3) que eximen a los fiduciarios de pagar expensas.

Como la acción meramente declarativa se circunscribe a despejar un estado de incertidumbre sobre la existencia, alcance o modalidad de una relación jurídica, era claro que el planteo de nulidad resultaba improponible, debiendo ocurrir por la vía procesal correspondiente.

2. El segundo argumento brindado por el sentenciante fue que en la cláusula número 24 del Reglamento de Copropiedad se estipula que cualquier controversia que se suscite entre los

propietarios, entre estos y el Consorcio, siempre que surjan en conexión con el Reglamento y de sus obligaciones y derechos, será resuelta definitivamente en proceso mediatorio o arbitral, quedando designado a tal efecto una comisión que a tal fin conforme el Colegio de Escribanos de la Provincia del Neuquén.

En otras palabras, que el Reglamento prevé en su redacción otro medio a fin de solucionar el conflicto.

3. En un tercer apartado, aunque no como un fundamento de la decisión desestimatoria, indicó que el "Fideicomiso Las Marías del Valle" carecía de legitimación pasiva, por no ser sujeto de derecho.

4. Citó un caso resuelto por esta Alzada, que consideró análogo, y, en definitiva, rechazó *ab initio* la demanda entablada.

II.- 1. La decisión previamente sintetizada sería apelada por la accionante (IW N° 149860 glosado a fs. 18).

Concedida la apelación por decreto de fs. 19, a fs. 22/24 la parte presentaría el pertinente memorial (IW N° 157739).

A) Criticando el primero de los fundamentos, la parte señala que, si bien en alguna parte del escrito introductorio se solicitó la declaración de nulidad de las disposiciones que eximen a los fiduciarios del pago de expensas, lo cierto es que el objeto de la acción es claro y concreto. Dice que lo que pretende su parte es que se disipe el estado de incertidumbre sobre la existencia, validez, alcance y extensión de la eximición.

Entiende que el *a-quo* podría haber subsanado la cuestión al dictar sentencia, rechazando la pretensión de nulidad.

B) Respecto al mecanismo de resolución de la cláusula número 24 del Reglamento, dice que yerra el *a-quo*, porque si bien aquella establece que las controversias las resolverá una comisión conformada por el Colegio de Escribanos, lo cierto es que esa comisión no existe ni existió.

El administrador recurrente indica que con carácter previo al inicio de las actuaciones se comunicó telefónicamente con

el Departamento de Registros de Fideicomisos del Colegio de Escribanos del Neuquén, donde le informaron que no cuentan con una comisión mediadora a fin de dirimir conflictos entre particulares, y que ello lo llevó a iniciar la acción.

Sigue diciendo que esto fue ratificado por el escribano ..., a cargo del mencionado departamento, quien luego del dictado de la resolución en crisis envió el mail que la parte acompaña al memorial y que confirma que la acción promovida es el único medio que existe para dilucidar el estado de incertidumbre planteado por su parte.

Señala que esta circunstancia también puede ser corroborada ingresando a la página web del Colegio de Escribanos, donde se puede verificar la inexistencia de la comisión mencionada en el Reglamento, lo que hace evidente, no solo que dicha forma de resolver los conflictos fue adrede, sino también que no existe otro medio legal que el inicio de la presente acción como erróneamente se sostiene en la resolución en crisis.

C) Por último, también cuestiona las consideraciones del *a-quo* sobre la legitimación pasiva del "Fideicomiso Las Marías del Valle".

Al respecto, indica que es un nuevo yerro del juez porque, sin perjuicio de tratarse de un error subsanable, el co-demandado se encuentra inscripto ante la AFIP y tributa impuestos.

Por ello considera que concluir que no es un sujeto de derecho sino un contrato es, al menos, un exceso.

2. Hace reserva del Caso Federal y, en definitiva, peticiona la revocación de la resolución apelada.

III.- A) En principio, abordando el marco teórico del remedio escogido por el accionante, es apropiado recordar que la acción (pretensión) meramente declarativa es aquella que tiende a obtener un pronunciamiento que elimine la falta de certeza sobre la existencia, eficacia, modalidad o interpretación de una relación o estado jurídico y su característica fundamental es que la mera declaración de certeza satisface el interés de quien la propone,

agotándose así el cometido de la función jurisdiccional.- Las pretensiones bajo análisis pueden ser positivas o negativas según que, respectivamente, se basen en la afirmación de un efecto jurídico favorable al actor o en la inexistencia de un efecto jurídico favorable a la otra parte (cfr Palacio, Lino, Enrique. "Derecho Procesal Civil", T. I, Nociones Generales, pág. 426, Ed. Abeledo Perrot).

La acción bajo examen puede proceder cuando se reúnen los siguientes requisitos: a) Tratase de una cuestión esencialmente jurídica; b) el derecho o hecho cuya certeza se procura debe ser concreto, con proyecciones presentes o futuras y no versar sobre cuestiones abstractas o teóricas; c) Debe existir un interés que justifique la declaración; y d) Que quien la provoque no disponga de otro medio para poner término al estado de incertidumbre (ver Morello - Sosa - Berizonce "Código Procesal en lo Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires y la Nación", T IV-A, comentario art. 322 (pág. 401/428) y sus citas) [Cfr. voto del Dr. Furlotti e/a "BAHIA MANZANO S.A. C/SINDICATO DE TRABAJADORES DEL TURISMO HOTELEROS Y GASTRONOMICOS DE LA REPUBLICA ARGENTINA S/ACCION MERAMENTE DECLARATIVA" (Expte. 6577, Año 2014), Acuerdo del 24/11/16, del Registro de la Oficina de trámite].

B) Dentro de esos lineamientos, entiendo que la decisión de primera instancia es acertada, por lo que propondré su confirmación.

1. Respecto al primero de los agravios, la propia parte reconoce que el planteo de nulidad excede el marco de una acción meramente declarativa.

Cierto es que, como señala, el magistrado oportunamente podría haber depurado la pretensión, descartando aquellos puntos que no se vinculen estrictamente al objeto de la acción de certeza, pero la falencia del planteo va más allá de una conjunción de pretensiones incompatibles.

El problema radica en que la accionante no tiene incertidumbre.

La parte no pretende la interpretación de la cláusula que eximiría a los fiduciantes inmobiliarios del pago de expensas. Tiene total seguridad de su existencia, alcance y extensión. Lo que cuestiona es la validez.

La confronta con normas de fondo y entiende que la eximición es contraria a las mismas.

Por ello es que, aunque intenta desentenderse de las consecuencias de haber referido a la nulidad de la cláusula, al cerrar el escrito, e inclusive en el petitorio, vuelve a pedir que así se decrete.

2.a. Por su parte, también comparto el segundo argumento brindado por el magistrado.

No es cierto, como dice el recurrente, que el *a-quo* haya errado al analizar la cláusula de prórroga de jurisdicción.

La parte se queja de que la comisión conformada por el Colegio de Escribanos de la Provincia no existiría, pero esto no fue acreditado con anterioridad a la resolución apelada.

Recién en esta instancia dice que su parte se habría comunicado previamente al inicio de las actuaciones con el Departamento de Registros de Fideicomisos del mencionado Colegio y que allí le habrían informado la inexistencia de una comisión mediadora.

Esto, repito, no se encuentra probado. Y tampoco fue alegado en el apartado del libelo inicial titulado "inexistencia de otro medio legal", en el que solo cita doctrina y jurisprudencia.

De allí que no puede afirmarse que el *a-quo* cometiera un error al considerar este aspecto de la acción pues, si efectivamente la comisión no existiera, la parte no lo afirmó ni demostró antes de que se dictara la resolución cuestionada (art. 277 del C.P.C.C.).

De igual manera concuerdo con el sentenciante en que la validez de la cláusula de prórroga de la jurisdicción no fue puesta en crisis por la parte, por lo que no existe motivo para apartarse de la misma.



Doctrinariamente se ha dicho que "El acuerdo arbitral importa una prórroga de jurisdicción a favor de los árbitros, desplazando la competencia que naturalmente hubiesen tenido los jueces del Estado hacia particulares que quedan revestidos de facultades similares a aquéllos (Alvarado Velloso "El Arbitraje: solución eficiente de conflicto de intereses", LL. 1986-E-1005)".

También, que: Si en un contrato se incluye una cláusula por la que se somete toda discusión emergente de él a la decisión de los tribunales de arbitradores, ella configura una prórroga de la jurisdicción judicial con alcance normativo para las partes, que torna procedente el desplazamiento de la competencia [Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, sala C • 07/05/2010 • Medina, Antonio c. Pizza Rica S.A. y otro • La Ley Online • TR LALEY AR/JUR/29408/2010].

2.b. No obstante lo señalado respecto a la prórroga de la jurisdicción, he de agregar otro punto importante sobre el cual la parte tampoco se explayó, cuando debía hacerlo.

El carril ordinario y principal para tratar la interpretación del Reglamento de Copropiedad es mediante los mecanismos internos de la persona jurídica. Esto es, mediante la convocatoria de la Asamblea, órgano soberano del Consorcio.

Sin una previa consideración del problema por aquélla, es inadmisibles acudir a la vía judicial. La judicialización del conflicto es subsidiaria, y más aún a través de la acción declarativa de certeza.

En el fallo transcripto por esta Alzada en el pronunciamiento a su vez citado por el *a-quo*, se sostuvo acertadamente que "...la acción declarativa no resulta la vía idónea para dirimir el conflicto suscitado entre los copropietarios y el consorcio en torno a la interpretación de los términos del reglamento de copropiedad y administración. Es que las dudas u opiniones dispares que suscitaría el estatuto, dada su hipotética deficiente redacción, no pueden dilucidarse mediante el remedio previsto en el art. 322 del Código Procesal Civil y Comercial

porque, si efectivamente existen criterios distintos sobre la cuestión a la que se alude en la demanda, los interesados deben someterlos al órgano deliberativo de la comunidad consorcial, quien a través del régimen de las mayorías propio del derecho real de propiedad horizontal pondrá fin a la situación de incertidumbre alegada como fundamento de la pretensión (incerteza que, como hemos visto, no existe en la especie). Sin perjuicio de ello, y si se diera la hipótesis de no poder contarse con la mayoría necesaria para adoptar una decisión válida, la ley 13.512 prevé la posibilidad de recurrir a la vía judicial mediante acciones distintas a la intentada en autos, lo que termina de fulminar la suerte del recurso pues la acción intentada es meramente subsidiaria, tal como claramente lo señala el art. 322 del Código Procesal Civil y Comercial al indicar que sólo procede cuando el actor "no dispusiere de otro medio legal para ponerle término inmediatamente" (cfr. "Prieto Juan Carlos c/ Consorcio Edificio Edigal s/ accidente declarativa", Sala: dos, Fecha: 14-abr-2013, Cita: MJ-JU-M-85263-AR | MJJ85263 | MJJ85263, base de datos: microjuris.com.ar).

3. Finalmente, en lo que hace al tercer punto abordado por el magistrado y también criticado por la parte (esto es, la legitimación pasiva del "Fideicomiso Las Marías del Valle"), su tratamiento no tiene ninguna influencia en la improcedencia formal de la acción, por lo que considero innecesario abordarlo.

IV.- Por todo lo dicho, he de proponer al Acuerdo se rechace la apelación interpuesta, con costas de Alzada a la apelante perdedora, difiriéndose la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno. **Así voto.-**

El **Dr. Pablo G. Furlotti**, dijo:

Por compartir las consideraciones y solución propiciada por mi colega, adhiero a su voto expidiéndome en igual sentido. **Así voto.-**

Por lo expuesto, constancias de autos, de conformidad a la doctrina y jurisprudencia citada y a la legislación aplicable,



esta Sala 2 de la Cámara Provincial de Apelaciones Civil, Comercial, Laboral, Minería y Familia, con competencia territorial en la II, III, IV y V Circunscripción Judicial,

RESUELVE:

I.- Rechazar la apelación interpuesta, confirmando en todos sus términos la resolución de fecha 30 de noviembre de 2022.

II.- Imponer las costas de Alzada a la apelante perdedora, difiriéndose la regulación de honorarios para el momento procesal oportuno.

III.- Protocolícese digitalmente, notifíquese y oportunamente remítanse al Juzgado de Origen.

Dra. Alejandra Barroso
Jueza de Cámara

Dr. Pablo G. Furlotti
Juez de Cámara

Se deja constancia de que la resolución que antecede fue firmada digitalmente por el señor vocal y la señora vocal de Cámara, y por el suscripto, conforme se desprende de la constancia obrante en el lateral izquierdo de fs. 29, y del sistema informático Dextra. Asimismo, se protocolizó digitalmente conforme lo ordenado.-
Secretaría, 20 de Abril del año 2023.-

Dra. Norma Alicia Fuentes
Secretaria de Cámara