PODER JUDICIAL DE NEUQUÉN

NEUQUEN, 19 de mayo de 2021.

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"CONSORCIO DE COPROPIETARIOS COVNEOPL C/ GESUMARIA VICTORIA S/ COBRO EJECUTIVO"**, (**JNQJE1 EXP** N° **648258/2020**), venidos a esta **Sala II** integrada por los Dres. Patricia **CLERICI** y José I. **NOACCO**, con la presencia de la Secretaria actuante Dra. Micaela **ROSALES** y, de acuerdo al orden de votación sorteado, **la Dra. Patricia CLERICI dijo:**

I.- Viene la causa a estudio, en virtud del recurso de apelación articulado por la parte actora a fs. 57/58vta. –en subsidio del de reposición- contra el proveído del 2 de febrero de 2021 (cfr. fs. 56), en el que se dispuso confirmar al auto de fs. 53 –del 23/12/2020- y requerir a la ejecutante que acompañe copia del Acta de Asamblea, que determinó el pago de las expensas extraordinarias objeto de autos.

En su libelo de apelación, la accionante invoca que a través del proveído atacado, la *A quo* refiere a ciertos recaudos para la conformación del título ejecutivo que no surgen de la norma que invoca –cláusula 12 del Reglamento de Copropiedad-.

Asimismo, señala que los rubros contenidos en la expensa extraordinaria objeto de ejecución tiene su origen en la cláusula 11 del Reglamento de Copropiedad, que expresamente prevé como facultad del administrador la de requerir fondos a los copropietarios para afrontar gastos extraordinarios sin establecer a tales efectos la celebración de una Asamblea.

Agrega la quejosa, que el acta requerida tampoco resulta un recaudo legal para la conformación del título ejecutivo -aún en el caso de expensas extraordinarias fijadas

por Asamblea-, en tanto que la cláusula 12 del Reglamento de Copropiedad instituye que *"Será título ejecutivo para el cobro, el certificado de deuda expedido por el administrador, conforme las atribuciones que le confiere el artículo 66 del Decreto 18734/49, con constancia de la cantidad líquida y exigible"*.

Expone que de conformidad con la normativa actual que surge del artículo 2.048 del C.C. y C.N., el certificado acompañado ha sido suscripto también por el presidente del Consejo de Administración y, toda vez que el administrador se encontraba habilitado para requerir los fondos tendientes a afrontar el gasto extraordinario, no resultaba necesaria la realización de una Asamblea. Además, aún en el entendimiento que es necesario realizarla, sostiene que el acta en cuestión no *"conforma"* el título ejecutivo.

Por otra parte, la recurrente afirma que indagar acerca del nacimiento de la obligación impaga implicaría adentrarse a discutir aspectos relativos a la causa, cuestión que excede el marco del proceso ejecutivo.

También manifiesta que el Consorcio actor debió afrontar una millonaria deuda de dinero en el marco del período de aislamiento social, preventivo y obligatorio decretado con motivo del Covid-19, circunstancia que le impidió naturalmente llevar adelante asambleas. Empero, pese a ello, más del 90% de los propietarios de las unidades funcionales ratificaron con su comportamiento la decisión adoptada; al cancelar la obligación 121 unidades funcionales, de un total de 134.

Toda vez que a la fecha no se ha integrado la *litis*, corresponde me expida sin más acerca de la procedencia de los agravios de la actora.

II.- Ingresando al tratamiento del recurso, he de señalar que del escrito de demanda surge que el objeto de la pretensión es el cobro ejecutivo de expensas extraordinarias, en contra de la demandada y por una suma de $132.800.- más intereses, gastos y costas –cfr. fs. 50/52-.

A continuación, se dedica un apartado especial a fin de explicar la necesidad y urgencia de las expensas extraordinarias fijadas.

Luego, se expone que la demandada fue debidamente anoticiada de la deuda a fin de obtener su cobro, sin perjuicio de lo cual al vencimiento del plazo concedido y ante el incumplimiento del pago pertinente, se inició la demanda de estos obrados.

La recurrente invoca la norma contenida en el artículo 2.048 del Código Civil y Comercial y solicita que se tenga por título ejecutivo al certificado de deuda expedido por el administrador y suscripto por el presidente del Consejo de Propietarios.

Ahora bien, de acuerdo al Reglamento de copropiedad y administración glosado a fs. 1/42vta., existen cargas comunes –v.gr. gastos de conservación y administración, seguro del edificio contra incendio y accidentes, gastos de reconstrucción, obras nuevas, innovaciones y mejoras, etc.-, que los copropietarios deben soportar en la proporción asignada a la unidad respectiva en el valor del conjunto del edificio –cfr. artículo décimo-.

A tales efectos, el artículo décimo primero consigna que a los efectos de la determinación del monto que cada propietario deberá contribuir para el pago de las expensas comunes, "*el Administrador deberá proyectar el presupuesto de gastos ordinarios del año y el proyecto de contribución a los mismos por aportes de los propietarios en*

función del porcentual que corresponda a cada uno… El citado proyecto y el presupuesto serán sometidos a la consideración del Consejo de Administración y luego sometido a consideración y aprobación de la Asamblea de Copropietarios".

Por lo cual, de lo hasta aquí apuntado, surge que para establecer las expensas comunes que le corresponde afrontar a cada copropietario, el proyecto de presupuesto por gastos ordinarios y contribución debe someterse a consideración del Consejo de Administración y de la Asamblea de Copropietarios.

Ahora bien, en lo que respecta particularmente a los gastos extraordinarios, el mismo artículo versa:

"… En caso de que fuera necesario hacer frente a un gasto extraordinario, la administración podrá requerir a los copropietarios las sumas correspondientes, si no tuviere disponibles fondos…".

Por su parte, el artículo décimo cuarto determina que para la atención de gastos extraordinarios, indemnizaciones, despidos y otros gastos especiales e imprevisibles, deberá constituirse un fondo de reserva en forma de contribución ajena a la ordinaria. Sobre el mismo, resolverá anualmente la Asamblea expidiéndose acerca del monto de dicho fondo y la forma de pago del mismo; debiendo el administrador rendir cuenta en oportunidad de celebrarse la Asamblea General Ordinaria.

De modo que, realizando una interpretación armónica de los preceptos, opino que los gastos o expensas extraordinarias deben someterse a consideración de la Asamblea de Copropietarios del mismo modo y siguiendo un procedimiento equivalente al que a tales efectos establece el Reglamento, en orden a los gastos ordinarios –conf. artículo décimo primero-.

Ello así, en el entendimiento de que si un gasto de aquellos usuales o habituales merece seguir un proceso de consideración y aprobación por parte del Consejo de Administración y la Asamblea de Copropietarios, con mayor razón debe darse cumplimiento al mismo con motivo de una expensa que es sorpresiva e imprevista para el sujeto obligado a su pago.

Dicho lo cual, en nada influye el hecho que el Reglamento invista al Administrador de facultades para requerir a los copropietarios las sumas correspondientes a gastos extraordinarios si no tuviere disponibles fondos, en tanto ello forma parte de la actividad propia en la cual se desempeña y de ninguna manera conlleva la posibilidad de requerirlos sin la correspondiente anuencia de los restantes órganos que componen el Consorcio en cuestión –cfr. artículo décimo sexto-.

Por otra parte, el propietario que no cumpliere con el pago de las cuotas establecidas para gastos ordinarios y/o las que determinen las Asambleas o los que le corresponden para gastos extraordinarios en los plazos que fije la Asamblea, *"se constituirá en mora de pleno derecho y abonará desde la fecha en que debió efectuarse el pago y hasta que satisfaga su deuda, como multa contractual… una tasa de interés igual a la vigente en el Banco de la Provincia del Neuquén…"* –cfr. artículo décimo segundo-.

Consecuentemente, a efectos de obtener el cobro pertinente, el Reglamento de Copropiedad inviste de facultades al administrador para que liquide y cobre dicha multa al percibir cada pago o, la incluya al practicar la liquidación general del consorcio –artículo décimo segundo-.

Así, consigna expresamente:

"… Será título ejecutivo para el cobro, el certificado de deuda expedido por el administrador, conforme las atribuciones que le confiere el artículo 66° del Decreto 18.734/49, con constancia de la cantidad líquida y exigible…".

En autos, la parte actora pretende ejecutar el título agregado en copia a fs. 47, del que surge que el Administrador del Consorcio certifica una deuda por expensas extraordinarias sobre la Unidad Funcional 62, *"del 18-05-2020, con vencimiento 31-05-2020 $132.800,00"*.

También se consigna en tal documento, que el monto de la deuda es por capital de expensas extraordinarias impagas y vencidas al día de su expedición -21/08/2020-, debiendo adicionársele el interés devengado por la mora de cada período, según la tasa impuesta en el Artículo Décimo Segundo del Reglamento de Copropiedad y Administración. Al pie del certificado lucen firmas ilegibles, en las que se aclara pertenecen a la Administración del Consorcio y al presidente del Consejo.

Entonces, dable es destacar que el título que se pretende ejecutar en los autos de marras, omite toda referencia a la celebración de la Asamblea de Copropietarios para la consideración y aprobación de las expensas extraordinarias presuntamente impagas por la demandada que impone el Reglamento.

Es decir, si bien el certificado de deuda de fs. 47 es expedido por el Administrador en observancia de la disposición contenida en el artículo décimo segundo, carece de toda reseña a la decisión adoptada por la Asamblea sobre el concepto reclamado así como a los plazos por ella fijados para su pago por los copropietarios, tal como también lo establece esa norma.

Por su parte, el Código Civil y Comercial de la Nación ratifica esta interpretación, en el capítulo referido al régimen de Propiedad Horizontal y con relación a los gastos y contribuciones del Copropietario, en tanto prevé que *"debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea"* –cfr. artículo 2.048-.

En idéntico sentido, nuestro Código Procesal Civil y Comercial establece acerca del crédito por expensas comunes, en su artículo 524:

"Constituirá título ejecutivo el crédito por expensas comunes de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal. En el escrito en que se promueva la ejecución deberán a acompañarse certificados de deuda que reúnan los requisitos exigidos por el reglamento de copropiedad. Si éste no los hubiere previsto, deberá agregarse copia protocolizada de las actas de las reuniones del consorcio, celebradas de conformidad con el reglamento en las que se ordenaron o aprobaron las expensas. Asimismo, se acompañará constancia de la deuda líquida y exigible y del plazo concedido a los copropietarios para abonarla, expedido por el administrador o quien haga sus veces".

Y nótese que la certificación acompañada a fin de su ejecución, no solo omite toda referencia a los recaudos de procedimiento fijados en el Reglamento de Copropiedad para la fijación de expensas, sino que la quejosa tampoco ha demostrado documentadamente que la Asamblea en cuestión se hubiera realizado a efectos de determinar el pago a realizar por cada copropietario y el plazo para efectivizarlo.

Por último, considero pertinente expresar que tales requerimientos se corresponden con las disposiciones normativas aplicables al caso y de ningún modo implican

adentrarse en la discusión de aspectos que hacen a la causa de la obligación.

Asimismo, entiendo que circunstancias extraordinarias como las traídas a esta instancia por la ejecutante mal podrían avalar la inobservancia de las leyes vigentes, desde que ello implicaría contravenir la seguridad jurídica que los integrantes del Consorcio han tenido en mira al redactar el Reglamento de Copropiedad que rige sus relaciones.

III.- De conformidad con lo expuesto, propongo al Acuerdo: 1) rechazar el recurso de apelación deducido por la actora, a fs. 57/58vta –en subsidio de su par de reposición- y confirmar el pronunciamiento de grado en todo lo que ha sido materia de agravios; 2) Imponer las costas generadas en esta instancia, a la recurrente vencida (art. 68, del C. P. C. y C.). 3) Regular los honorarios profesionales por la labor ante la Alzada, en el 30% de lo que corresponda en la instancia de grado, de conformidad con lo prescripto por el artículo 15 de la Ley N° 1594. Así lo voto.

El Dr. José I. NOACCO dijo:

Por compartir los fundamentos vertidos en el voto que antecede, adhiero al mismo.

Por ello esta **Sala II**

RESUELVE:

I.- Rechazar el recurso de apelación deducido por la actora, a fs. 57/58vta –en subsidio de su par de reposición- y confirmar el pronunciamiento de grado en todo lo que ha sido materia de agravios.

II.- Imponer las costas generadas en esta instancia, a la recurrente vencida (artículo 68, del C.P.C. y C.).

III.- Regular los honorarios de los profesionales intervinientes por su desempeño ante la Alzada, en el 30% de la suma que corresponda por la labor en la instancia de grado, todo de conformidad con lo prescripto por el artículo 15 de la Ley N° 1.594.

IV.- Regístrese, notifíquese electrónicamente y, en su oportunidad, vuelvan los autos a origen.

Dra. PATRICIA CLERICI - Dr.JOSÉ I. NOACCO
Dra. MICAELA ROSALES - Secretaria