

AUTOS: “**AYRES DEL GOLF S.A. c/ B.E.C.M Y OTRO - EJECUTIVO**”
(**Expte. 2388112**) Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo de la ciudad de San Francisco, integrada por los Vocales Doctora Analía Griboff de Imahorn, Doctor Mario Claudio Perrachione, y por el Doctor Víctor Hugo Peiretti (Año 2018)

VOCES: EJECUTIVO – CONSORCIOS – CERTIFICADOS DE CRÉDITO POR EXPENSAS COMUNES – INC. 6, ART. 518, CPC DE LA PROVINCIA DE CORDOBA - EXCEPCIONES – INHABILIDAD DE TÍTULO – FALSEDAD DE TÍTULO - PLUSPETICION

SÍNTESIS FÁCTICA: La sociedad Ayres del Golf S.A. entabló demanda ejecutiva en contra de propietarios del country, persiguiendo el cobro de la suma de pesos ciento sesenta y un mil quinientos cuarenta y nueve con noventa y cinco centavos (\$161.549,95) en concepto de pago de expensas comunes correspondientes a los períodos comprendidos entre los meses de noviembre de 2010 a marzo de 2013 y octubre de 2014 a mayo de 2015, con sus respectivos intereses y costas.

SUMARIOS:

- 1) *“Por ello, conforme a nuestro código ritual la decisión debe circunscribirse a lo demandado y a las defensas que concretamente se opongan, y en segunda instancia, se debe atender a los agravios expuestos por el recurrente; descartando el conocimiento de aquellas cuestiones que no hubiesen sido sometidas a la competencia anterior.-”*
- 2) *“... unifica la jurisprudencia respecto al cobro de las expensas o gastos comunes devengados con anterioridad a la inscripción registral del reglamento de copropiedad por parte del preconsorcio o consorcio de hecho no pueden ser perseguidas por la vía ejecutiva.”*
- 3) *“...independientemente de haberse estipulado o no la vía judicial en nada influye en la creación del título y su exigibilidad, pues a tenor de que el título ejecutivo nace de la ley (ya sea ley 13.512, ya sea CCyCN) lo que las partes pacten respecto a la acción intentada nada tiene que ver con la habilidad del título; pues llegada a la instancia jurisdiccional, es el tribunal quien encuadra el*

trámite procesal a seguir. Las partes pueden pactar que la exigibilidad ocurrirá por una vía procesal vigente o no para la competencia material del tribunal donde se inicia, pero será el órgano judicial quien determinará el encuadre jurídico procesal por aplicación del principio 'iura novit curia' que determina el rótulo jurídico que corresponda según la reclamación impetrada, dándose el encuadre jurídico como tarea previa a la dilucidación de la causa.-"

4) "la vía intentada por el art. 818 CPC no es la que corresponde a la ejecución de un título ejecutivo en cuanto se trata de la ejecución de sentencia (una vez dictada) de una obligación de hacer, en donde se requiere en primer lugar el reconocimiento del derecho. Entonces, la discusión deviene abstracta en cuanto a la vía, al margen que ello no torna inhábil al título. Toda discusión respecto a la impugnación u observación referida a actas de asambleas en la que cuestiona la nulidad o validez de las cláusulas son cuestiones que exceden el limitado ámbito cognitivo del proceso ejecutivo"

5) "Sin perjuicio de ello, -suficiente para rechazar el agravio- la vía elegida para reclamar la deuda se compadece con lo establecido en la legislación local, pues el art. 518 del CPC prevé específicamente en el inciso 6 a los certificados de deuda por expensas o gastos comunes como títulos ejecutivos.-"

6) "Si bien, sistemáticamente se niega la posibilidad de deducir en el juicio ejecutivo defensas fundadas en la relación sustancial, cabe reconocer, que en ciertos supuestos se propicia su invocación mediante la excepción de inhabilidad de título, siempre que la inexistencia de la obligación reclamada o la falta de legitimación sustancial surjan patentes de las constancias del expediente y que las defensas invocadas se adecuen a las limitaciones formales que rigen el proceso ejecutivo; lo que no se advierte de las constancias de autos.-"

7) "Los intereses que surgen del título que se pretende ejecutar son determinables por operaciones matemáticas, y no afecta el requisito de la liquidez, ni tampoco la habilidad de dicho título, pudiendo diferirse para la etapa de ejecución de sentencia, en donde si puede discutirse lo pretendido e introducido como excepción. El título ejecutivo base de la demanda es completo a los fines de la ejecución y no es pasible de ser tachado de inhábil, bajo los argumentos de los accionados, porque contiene la completividad que exige la ley foral para proceder a su ejecución."

8) *“Cuando los tribunales han abordado, en el marco del juicio ejecutivo, temas relativos a los intereses aplicables, responde a razones de equidad, y si bien han autorizado, según los casos, una morigeración en el quantum de la condena, la ejecutividad del título respectivo y por ende la procedencia de la vía ejecutiva no resultaron para nada comprometidas”*

9) *En definitiva, el examen de la defensa de inhabilidad de título se limita a las cuestiones meramente formales, sin ingresar en las causales; las que las partes podrán en su caso, discutir el tema de los intereses y hacer valer sus derechos en la etapa de ejecución de sentencia al practicar la liquidación, e incluso podrán debatir la relación jurídica subyacente en ocasión y en el supuesto de promover el juicio ordinario correspondiente (art. 557 CPC).-*

10) *“...mediante la excepción de falsedad de título sólo puede atacarse la falsedad material del mismo, la que sólo puede tener cabida cuando se demuestre la inautenticidad o adulteración del documento. Al respecto, la defensa del accionado no encuadra en dicho concepto, pues reitera nuevamente su postura ya fijada, sin demostración alguna de la adulteración o inautenticidad del título, lo que deviene improcedente”*

SENTENCIA NUMERO: Once

San Francisco, veintisiete de febrero de dos mil dieciocho. La Excma. Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial y Contencioso Administrativo con sede en esta ciudad, asiento de la Quinta Circunscripción Judicial, integrada por los Vocales Doctora Analía Griboff de Imahorn, Doctor Mario Claudio Perrachione, y por el Doctor Víctor Hugo Peiretti, con la presidencia de la primera de los nombrados, procede en audiencia pública a dictar sentencia en estos autos caratulados: **“AYRES DEL GOLF S.A. c/ BOERO, ERNESTO CARLOS MARTIN Y OTRO - EJECUTIVO” (Expte. 2388112)**; venidos del Juzgado de Primera Instancia y Primera Nominación, Sec. Nro. 1, por concesión del recurso de apelación que interpusiera la parte demandada, en contra de la Sentencia N° 158 de fecha 01 de setiembre de 2016, obrante a fs. 237/244v., en la que la Señora Juez resolvió: **“RESUELVO: 1) Rechazar las excepciones de inhabilidad de título, falsedad, plus petición opuestas por la parte**

demandada. 2) Mandar llevar adelante la ejecución promovida por la actora Ayres del Golf SA en contra de los demandados Ernesto Carlos Martin Boero y María Laura Yocca hasta el completo pago del capital reclamado de \$ 62.972,80 con más los intereses dispuestos en el considerando respectivo. 3) Imponer las costas al demandado perdidoso. Regular los honorarios del Dr. Fernando Eduardo Gianotti en la suma de pesos treinta y dos mil ciento cuarenta con treinta centavos (\$32.140,30), y los del Dr. Marcelo Alejandro Asán en la suma de pesos seis mil cuatrocientos veintiocho con cinco centavos (\$6428,05).- Regular los honorarios del perito oficial Cr. Norberto Pedrone en la suma de pesos seis mil ciento once con ochenta y cuatro centavos (\$6111,84). Protocolícese, hágase saber y dese copia. Firmado: CASTELLANI, Gabriela Noemí – Juez”.-

Que firme el decreto de autos, los Vocales reciben los actuados conforme lo determina el art. 379 CPC, según acta labrada a fs. 281 y concluido, pasan los autos al acuerdo fijándose las siguientes cuestiones a resolver:

PRIMERA CUESTIÓN: ¿Debe confirmarse la Sentencia N° 158 de fecha 01 de setiembre de 2016, obrante a fs. 237/244v.?

SEGUNDA CUESTION: ¿Qué pronunciamiento corresponde en definitiva?

Los señores vocales emiten sus votos en el siguiente orden: Dr. Víctor Hugo Peiretti, Dra. Analía Griboff de Imahorn y Dr. Mario Claudio Perrachione los que son leídos por Secretaría.-

A LA PRIMERA CUESTION PROPUESTA EL SEÑOR VOCAL DR. VICTOR HUGO PEIRETTI, DIJO:

I.- **El caso:** comparece el Dr. Fernando Eduardo Gianotti, en su carácter de apoderado de Ayres del Golf S.A y entabla demanda ejecutiva en contra del Sr. Ernesto Carlos Martin Boero y la Sra. María Laura Yocca, persiguiendo el cobro de la suma de pesos ciento sesenta y un mil quinientos cuarenta y nueve con noventa y cinco centavos (\$161.549,95) en concepto de capital e intereses actualizados al día 30/06/2015, con costas.- Manifiesta que los demandados adquirieron los inmuebles que se designan como lotes 7 y 11 de la manzana 435 en “Ayres del Golf Country Club” de esta ciudad de San Francisco, y las acciones respectivas de “Ayres del Golf S.A” conforme se acredita. Expresa que “Ayres del Golf S.A” tiene por objeto principal el mantenimiento de las calles, veredas, canteros y demás espacios verdes recreativos del country, de

establecer un régimen de vigilancia y seguridad privado, y de prestar los demás servicios comunes propios de toda urbanización de este tipo como los servicios de recolección de residuos, de mantenimiento del alumbrado público, etc.- Continúa diciendo que los demandados al adquirir los lotes de su propiedad se comprometieron tanto en el boleto de compraventa (cláusula séptima y novena inc. F) como en la escritura traslativa de dominio (cláusula 4 inc. f), a abonar puntualmente la cuota que determine la sociedad Ayres del Golf S.A para solventar el pago de los servicios indicados.- Agrega que los demandados se opusieron al pago de las expensas comunes durante más de dos años, incumpliendo con el pago de las mismas desde el mes de noviembre de 2010 hasta el mes de marzo de 2013 y desde el mes de octubre de 2014 hasta el mes de mayo de 2015, lo que generó una deuda impaga por la cual se interpone la presente demanda.- A su turno comparecen los demandados y contestan la demanda, solicitando el rechazo de la misma- Manifiestan que es cierto que adquirieron los inmuebles designados como lotes 7 y 11 de la manzana 435_de Ayres del Golf Country Club, pero niegan adeudar suma alguna en concepto de expensas.- Interponen al progreso de la acción las excepciones de inhabilidad de título, falsedad de título y plus petición, como así también solicita la nulidad de los intereses.- Respecto a la excepción de inhabilidad de título, en primer lugar expresan que conforme surge del documento base de acción, tanto el carácter ejecutivo como el cálculo de los intereses se basan en el acta de asamblea general ordinaria de fecha 19 de junio del 2014, en la cual se procedió a la modificación del art. 3 del Reglamento interno a fin de corregir errónea remisión a los art. 15 y 10 inc. D); y a la modificación del art. 13 del Reglamento Interno, a fin de corregir la errónea remisión al art. 818 del Código de Procedimiento Civil y Comercial de la Provincia de Córdoba, para adecuar la tasa de interés a la prevista en el art. 11 del Estatuto social y a fin de hacer aplicables esta tasa a todas las sumas que deban abonarse a Ayres del Golf por cualquier concepto, siendo que la redacción originaria del art. 13 inc. c) del Reglamento Interno de la actora, conforme escritura N° 230 ratificada por Escritura 156 ambas labradas por el Escribano Mariano A. Montes establecía que ante la falta de pago de dos cuotas quedaba abierta la posibilidad de iniciar las acciones pertinentes previstas por el art. 818 del C.P.C, mientras que la pretendida reforma se

establece la posibilidad de iniciar el trámite del art. 517 del C.P.C.- En virtud de ello esgrimen que si a partir de la fecha de la reforma, es decir 19 de junio del año 2014, se estableció el proceso de ejecución que no estaba previsto en el reglamento anterior, por lógica deducción la deuda anterior a dicha fecha no puede ser ejecutada mediante la presente vía de ejecución, por lo tanto al haber escogido la actora una vía no prevista al momento del origen de la supuesta deuda (2010 a 2015), la ejecución deviene inhábil por no encontrarse contemplado ni establecido en el estatuto ni en el Reglamento Interno, ni en el Código de Procedimientos Civiles de Córdoba.- Continúan diciendo que igual suerte tiene la pretensión de la actora de aplicar intereses retroactivamente a la supuesta deuda, intentando hacer valer la modificación del reglamento interno realizada en la asamblea societaria de fecha 19 de junio de 2014.- En segundo lugar sostienen que el certificado de deuda es inhábil ya que en el mismo no se discrimina lo que corresponde a deuda por capital e intereses, certificándose una deuda global sin especificarse cuál es la tasa mensual de intereses, y sin indicarse el porcentaje ni los cálculos efectuados, de lo cual se concluye que el título no reúne los caracteres esenciales del art. 517 del C.P.C.- Por último sostienen que el título es inhábil por la ausencia de una adecuada identificación profesional del contador, como así también por la falta de respaldo de documentación o de referencias a controles en libros contables legales de la sociedad Ayres del Golf S.A.- Bajo la excepción de falsedad de título los demandados impugnan la causa de la obligación aduciendo que no existe deuda, expresando que todos los propietarios pagaron más de los que hubiere correspondido desde el año 2006 y hasta fines del año 2010 y que desde el mes de noviembre de 2010 hasta junio 2015 intimaron a Ayres del Golf S.A para que acredite el origen de la deuda, y asimismo rechazaron las liquidaciones y la distribución del total de costos y gastos, ya que ello viola los derechos de propiedad de cada uno de los propietarios del barrio ocasionándoles un perjuicio económico y generando un enriquecimiento sin causa a favor de la empresa Norcountry S.A.- Por último, respecto a la excepción de plus petición sostienen que el actor pretende percibir intereses que son usurarios y confiscatorios de su derecho de propiedad.- Sostiene que con posterioridad a la compra del inmueble, la actora pretende modificar el art. 13 inc. c del Reglamento Interno y dotar a ésta modificación de efectos

retroactivos duplicando los intereses pactados originariamente.- Cita doctrina y jurisprudencia.- Corrido el traslado de las excepciones a la contraria, se solicita el rechazo de las mismas, con costas.- La juez *a quo* dicta la sentencia puesta en crisis por el recurso de apelación, rechazando la excepción de inhabilidad de título, falsedad y plus petición opuestas por la parte demandada, con costas.-

II.- Agravios:

Los expresa la apelante a fs. 256/269, sosteniendo que se agravia en primer lugar en cuanto rechaza ilegítimamente la excepción de inhabilidad de título articulada. Recalca que la ejecución deviene inhábil por no existir reglamento de propiedad horizontal redactado por escritura pública e inscripto en el registro inmobiliario, ni administrador, ni certificado de deuda emitido conforme la ley. En relación a la segunda excepción interpuesta: inhabilidad de título, dice que el título fue creado en base a un reglamento inexistente, el que no confería acción ejecutiva al certificado, tal como expresa, fue debidamente probado y reconocido. La misma suerte tiene la pretensión de aplicar intereses duplicados retroactivamente a la supuesta deuda. Cita Jurisprudencia del Tribunal Superior de Justicia. Asimismo, se planteó inhabilidad de título, al no cumplir el certificado de saldo, con las disposiciones del art. 517 del CPC, ya que se certificó una deuda sin especificar la tasa mensual de interés, el porcentaje, los cálculos efectuados, etc. Explica que al no surgir de autos donde extrajo los montos y porcentajes para actualizar la deuda, el título tiene el carácter de autosuficiente, concluyendo que el mismo no resulta hábil para el ejercicio de una acción ejecutiva. Segundo agravio: Rechazo de la excepción de falsedad de título. Retoma los argumentos vertidos en el escrito de contestación de excepciones en cuanto a la falsedad del título y sostiene que la sentencia en crisis rechaza las excepciones con los fundamentos de que no se demostró la falsedad del documento. Se agravia, ya que expresa que por un lado la sentenciante dice que la inautenticidad no configura la excepción de falsedad y por el otro sostiene que tratándose de títulos autocreados corresponde analizar las irregularidades en la confección del certificado que se ejecuta. Todo implica que el certificado necesariamente debía respaldarse sobre registros contables, cosa que no lo hace, ameritando la excepción articulada. Así, detalla recaudos de legalidad en la confección del mismo que debe cumplir el contador, los

cuales, expresa, no fueron respetados. A lo cual reitera que la jueza, violando el art. 326 del C. de P. C. que la obliga a fundar su sentencia, rechaza la excepción de falsedad con argumentos ambiguos y sin analizar los términos de la excepción y las constancias de autos. Reafirma lo sostenido al interponer las excepciones. Cita Jurisprudencia y criterio del Tribunal Superior Provincial. Como corolario manifiesta que el certificado en cuestión, teniendo en cuenta la ausencia de una adecuada identificación y la matrícula profesional de contador, así como la falta de documentación o de referencias a controles en libros contables legales de la sociedad Ayres del Golf, todas cuestiones indispensables y necesarias a los fines de la autenticidad del documento. Tercer agravio: rechazo de la excepción de plus petición: el *a quo* rechaza la excepción de plus petición y nulidad de intereses en la sentencia que se impugna. En relación a dicho rechazo, deja aclarado, que la solución no se condice con ninguna norma de orden procesal, ya que su parte procedió a discutir la habilidad del título y la falsedad, interponiendo las correspondientes excepciones. Luego, subsidiariamente y eventualmente, se planteó la nulidad de los intereses que se pretenden percibir ilegítimamente. No hay, como pretende la *a quo*, una violación a la llamada “teoría de los actos propios”. Detalla que en primer término se planteó la inhabilidad, luego la falsedad y por último se discutió los intereses. Finaliza diciendo que la defensa por parte de la *a quo*, además de no sustentarse en los antecedentes de la causa, viola legítimos derechos de propiedad del compareciente.

El actor contesta el traslado de la expresión de agravios, solicitando el rechazo del recurso de apelación interpuesto, con costas.-

III.- La solución:

Llegan las presentes actuaciones a estudio del Tribunal por concesión del recurso de apelación interpuesto por la demandada contra la resolución dictada en la instancia anterior, que rechaza las excepciones de inhabilidad de título y falsedad, y ordena llevar adelante la ejecución promovida.-

La apelante distingue varios capítulos en su planteo revisor, los que serán analizados seguidamente:

a-i) En el primer agravio considera que ha sido rechazada ilegítimamente la excepción de inhabilidad de título, sosteniendo que la firma “Norcountry S.A.” y su Sociedad Administradora “Ayres del Golf S.A.”, no poseen reglamento de

propiedad o copropiedad horizontal ni su inscripción registral, requisitos 'sine qua non' para perseguir el cobro de gastos mediante la vía ejecutiva.-Agrega, que los conjuntos inmobiliarios, conforme a la regulación del nuevo Código Civil y Comercial, deben adecuar sus previsiones normativas al régimen de propiedad horizontal; es decir, la actora debe redactar por escritura pública el reglamento de propiedad horizontal e inscribirlo en el registro inmobiliario correspondiente.-De lo contrario no puede haber un administrador que emita certificados de deuda de acuerdo al mencionado régimen, concluyendo que por tales motivos, la ejecución deviene inhábil por no existir reglamento de propiedad horizontal, ni administrador, ni certificado de deuda, emitido conforme lo establecido por el Código de Procedimientos civiles de esta provincia de Córdoba, Código Civil, Código Civil y Comercial de la Nación (fs. 257/259v).-

Ahora bien, de la lectura del extenso escrito de oposición de excepciones (fs. 110/121), se advierte que la demandada pretende introducir un nuevo capítulo defensivo no sometido a consideración del tribunal de primer grado tal como se ha expuesto en forma sintética; por ello, de conformidad a lo dispuesto por el art. 356 en función del art. 330 –ambos del CPC-, este Tribunal carece de potestad para pronunciarse en este punto.-

Dentro de los límites del recurso de apelación, la Alzada asume la plenitud de jurisdicción y le permite conocer todas las cuestiones controvertidas y oportunamente sometidas a decisión, con poderes idénticos en su extensión y contenidos a los del juez de primera instancia.-

Por ello, conforme a nuestro código ritual la decisión debe circunscribirse a lo demandado y a las defensas que concretamente se opongan, y en segunda instancia, se debe atender a los agravios expuestos por el recurrente; descartando el conocimiento de aquellas cuestiones que no hubiesen sido sometidas a la competencia anterior.-

Es decir, “los hechos, pretensiones o eventualmente las defensas que no se hicieron valer al trabarse la relación procesal en la primera instancia son ajenos al proceso (Ibañez Frocham, “Tratado de los recursos en el proceso civil”, p. 158/159).-

“Al Tribunal de apelación, por aplicación del principio dispositivo y de congruencia, le está vedado pronunciarse sobre aquellas defensas o

cuestiones introducidas recién en la alzada y que no fueron motivo de alegación o debate oportuno en primera instancia (demanda y contestación). Ello así, en tanto el Tribunal de alzada, en principio, sólo puede decidir las cuestiones que quedaron sometidas al pronunciamiento del juez de primera instancia; lo contrario importaría alterar los términos en que quedó trabada la Litis, con menosprecio del derecho de defensa de la contraria, quien de esta manera se vería sorprendido con el planteo de una cuestión respecto de la cual, nada podría alegar o probar en su descargo” (Ortiz Pellegrini – Junyent Bas – Keselman – Marcellino; “Recursos Ordinarios”, p.297, Marcos Lerner Editora, Córdoba, 1999).-

Coincidentemente la jurisprudencia ha dicho que “El tribunal de alzada es típicamente revisor y no renovador de lo decidido en la instancia anterior, de tal manera que requiere que el apelante -mediante la expresión de agravios- demuestre críticamente el yerro en que ha incurrido el Iudicante en la resolución, sobre la base fáctica y jurídica en que quedó trabada la Litis” (Cám. C.C4a. Nom., Cba, en autos “Banco Central de la República Argentina c/ Fernández Correas o Fernández, Rogelio Mariano y otros – Ejecución hipotecaria”, Auto 290/16, Foro de Córdoba N° 188/17, p. 244).-

Agregando el fallo citado que “...la apelación constituye un procedimiento que tiene por objeto verificar, sobre la base de la resolución impugnada, el acierto o error con que el juez de primer grado ha valorado los actos instructorios producidos en la instancia anterior. No se trata de renovar o reiterar esos actos; se confronta el contenido de la sentencia con el material fáctico y jurídico ya incorporado, a fin de determinar si ese material ha sido o no correctamente enjuiciado. De ahí que en materia de alegaciones y de prueba tiene efectos preclusivos” (Foro de Córdoba N° 188/17, p. 245).-

Sin perjuicio de lo expuesto, cabe reconocer que los excepcionantes, aun cuando no desarrollan su línea argumental, citan un fragmento de lo decidido por el Tribunal Superior de Justicia, en los autos “Consortio de Propietarios de Terrazas Santa Fe c/ Godoy, Susana – Recurso de Casación”, y que la a quo no ha dejado pasar por alto, sino ha dicho que *“... unifica la jurisprudencia respecto al cobro de las expensas o gastos comunes devengados con anterioridad a la inscripción registral del reglamento de copropiedad por parte del preconsorcio o consorcio de hecho no pueden ser perseguidas por la vía*

ejecutiva. Basa su resolución en que la ley 13.512 constituye el marco legal específico y sustancial del régimen de propiedad horizontal y la ejecutividad dada por el código de procedimiento civil provincial (art. 518 inc. 6) delimitan la acción a los consorcios o comunidades similares. De allí que el consorcio no preexiste al reglamento, sino que nace a la vida jurídica con el mismo y en tanto no se hallen cumplidos los requisitos legales, el consorcio de hecho no encuadra en la figura del consorcio prevista en el art. 518 inc. 6. En cuanto a las comunidades similares, las circunscribe –conforme la norma procesal- a con respecto a inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, y más adelante menciona y los asimilados a ella (a la propiedad horizontal) por la ley de fondo; sosteniendo en dicha ocasión que no existe una ley que contemple o regule el consorcio de hecho y menos aún que lo asimile a los términos de la ley 13.512, lo que incluye a barrios privados, clubes de campo, aclarando una vez más que esa asimilación debe surgir de la propia ley, lo que no había ocurrido a dicho momento. En definitiva, bajo la situación irregular, el consorcista no puede intentar la vía ejecutiva, sino que debe recurrir a un proceso de conocimiento para obtener el cobro de las erogaciones que ha realizado. Sin embargo, en el caso sublite, el reglamento interno de la administradora se encuentra inscripto en la Inspección General de Justicia desde el 27/08/2001 bajo el N° 10630 del libro 15, conforme surge de fs. 24, no tratándose de una situación irregular pues las contribuciones reclamadas son con posterioridad a su inscripción... De allí que el fallo citado por el ejecutado no resulta de aplicación al caso que aquí se trata, pues el reglamento interno y estatutos han precedido a las ventas de los terrenos. Ayres del Golf SA se formó en el mes de octubre de 2000, conforme escritura N° 230, en tanto en el año 2001 se elevó a escritura pública el reglamento interno y reglamento constructivo (escritura N° 102 y 156). En dicho reglamento se acordó las obligaciones de los socios, entre las que se cuenta la de pagar las contribuciones que correspondan, y en caso del incumplimiento de dos cuotas, faculta al Directorio a iniciar las pertinentes acciones judiciales en contra del moroso en los términos del art. 818 y cc del CPC de Córdoba (art. 13). Es decir, al momento de la adquisición del predio de terreno, y en virtud de lo suscripto, el accionado se somete a las disposiciones referidas, pues en definitiva, dicho reglamento constituye la ley a la que deben ajustarse las partes

y cada uno de los propietarios obligados al pago. De antemano, los adquirentes sabían que compraban un lote de terreno en un barrio privado con definidas características en cuanto a la construcción edilicia y servicios de los que pueden gozar, lo que lo hace diferente a cualquier otro barrio abierto; y dicha circunstancia conlleva la obligación legal de abonar las cargas mensuales previamente estipuladas, que hoy desconocen” (Ver Sentencia fs. 242/242v).-

De la argumentación transcrita la primer sentenciante considera que en autos se encuentran acreditados los extremos exigidos por el antecedente jurisprudencial citado, y le asiste el derecho a reclamar ejecutivamente el cobro de las “expensas comunes”; que, por otra parte, no han merecido una crítica razonada, concreta y fundada en el planteo impugnatorio que pongan de manifiesto errores de hecho o de derecho que pueda contener; es decir, el agravio cierto y efectivo que provoque la apertura de esta instancia.-Ya que como dice Couture “entre el agravio y el recurso medida la diferencia que existe entre el mal y el remedio”(Derecho Procesal Civil”, p 346, n° 213).-

ii) En segundo término, se agravia por cuanto considera que el certificado de deuda base de acción no posee carácter ejecutivo y que duplica el reclamo por intereses.-Sostiene que el mismo se basa en el Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha 19/06/2014, que modifica el art. 13 del Reglamento Interno que corrige una errónea remisión al art. 818 del CPC, que ahora remite al art. 517 del mismo cuerpo legal; y asimismo efectúa una adecuación de la tasa de interés prevista en el art. 11 del Estatuto Social.-

Concluyendo respecto al primer ítem que el proceso de ejecución no estaba previsto en el Reglamento anterior, y que por lógica deducción la deuda anterior no puede ser ejecutada mediante esta vía.-

En la resolución puesta en crisis, la a quo analiza en el considerando II la ejecutividad del título base de la acción, dando respuesta jurisdiccional a las argumentaciones expuestas bajo el acápite “III.INHABILIDAD DE TITULO”, obrantes a fs. 111/113, las que coinciden absolutamente con el contenido de la expresión de agravios.-

La primer sentenciante en su fundamentación valora distintas posiciones jurisprudenciales y doctrinarias sobre la materia, los antecedentes del caso, la obligación de pagar los gastos comunes, su determinación, etc. –a los que remito por razones de brevedad- , concluyendo respecto a la discusión del

accionado a la vía procesal intentada, que *“...independientemente de haberse estipulado o no la vía judicial en nada influye en la creación del título y su exigibilidad, pues a tenor de que el título ejecutivo nace de la ley (ya sea ley 13.512, ya sea CCyCN) lo que las partes pacten respecto a la acción intentada nada tiene que ver con la habilidad del título; pues llegada a la instancia jurisdiccional, es el tribunal quien encuadra el trámite procesal a seguir. Las partes pueden pactar que la exigibilidad ocurrirá por una vía procesal vigente o no para la competencia material del tribunal donde se inicia, pero será el órgano judicial quien determinará el encuadre jurídico procesal por aplicación del principio ‘iura novit curia’ que determina el rótulo jurídico que corresponda según la reclamación impetrada, dándose el encuadre jurídico como tarea previa a la dilucidación de la causa.-“El contenido de la demanda o se determina por el concepto jurídico que haya usado el actor para definir los hechos, sino por los hechos mismos, independientemente de toda calificación” (T.S.J. auto nº 409/1990). Independientemente, la vía intentada por el art. 818 CPC no es la que corresponde a la ejecución de un título ejecutivo en cuanto se trata de la ejecución de sentencia (una vez dictada) de una obligación de hacer, en donde se requiere en primer lugar el reconocimiento del derecho. Entonces, la discusión deviene abstracta en cuanto a la vía, al margen que ello no torna inhábil al título. Toda discusión respecto a la impugnación u observación referida a actas de asambleas en la que cuestiona la nulidad o validez de las cláusulas son cuestiones que exceden el limitado ámbito cognitivo del proceso ejecutivo” (fs. 242v/243).-*

Surge evidente, que el planteo revisor no contiene un análisis razonado de lo que se reputa erróneo, injusto o contrario a derecho, refutando con precisión las conclusiones esenciales de hecho como de derecho en que el juez de primera instancia haya basado su pronunciamiento, exigencias que no se satisfacen cuando –como acontece en este caso- los apelantes reproducen las argumentaciones vertidas en oportunidad de oponer excepciones.-

No constituye agravio en sentido técnico la reproducción de fundamentos o razones expuestas en escritos anteriores a la resolución cuestionada, esa reiteración argumental resulta inviable, pues no justifican una solución distinta a la adoptada.-

En definitiva, los recurrentes se limitan a disentir con la juzgadora, pues sólo reproduce las argumentaciones formuladas en el escrito de oposición de excepciones, sin efectuar un análisis razonado de lo decidido ni aportar la demostración de los errores del decisorio.-

“El recurrente, en su escrito, debe analizar el pronunciamiento del Inferior señalando cuáles son los defectos que evidencia y lo hacen injusto.-En esa tarea debe apuntar escrupulosamente todos los errores que contenga la sentencia. Va de suyo que si la apelación procura el examen de este acto procesal, el ataque no puede basamentarse en argumentaciones vertidas con anterioridad a la producción de ese acto, por lo que debe consistir en marcar la equivocación del judicante en la valoración de la prueba o la correcta aplicación del derecho vigente” (Ortiz Pellegrini y otros, ob. cit., p. 282).-

Sin perjuicio de ello, -suficiente para rechazar el agravio- la vía elegida para reclamar la deuda se compadece con lo establecido en la legislación local, pues el art. 518 del CPC prevé específicamente en el inciso 6 a los certificados de deuda por expensas o gastos comunes como títulos ejecutivos.-

A mayor abundamiento remito a la referencia del antecedente jurisprudencial de nuestro más Alto Tribunal Provincial expuesto en los autos “Consortio de Propietarios de Terrazas Santa Fe c/ Godoy, Susana – Recurso de Casación”, expuesto en el apartado III,a-i).-

Incluso, las cuestiones expuestas guardan más relación con la causa de la obligación o los antecedentes que dieron lugar a la formación del título, temas que no admiten discusión en el marco de un juicio ejecutivo por tratarse de un procedimiento acotado y de trámite sumario.-

Si bien, sistemáticamente se niega la posibilidad de deducir en el juicio ejecutivo defensas fundadas en la relación sustancial, cabe reconocer, que en ciertos supuestos se propicia su invocación mediante la excepción de inhabilidad de título, siempre que la inexistencia de la obligación reclamada o la falta de legitimación sustancial surjan patentes de las constancias del expediente y que las defensas invocadas se adecuen a las limitaciones formales que rigen el proceso ejecutivo; lo que no se advierte de las constancias de autos.-

iii) En el mismo capítulo recursivo, los apelantes se agravian por la adecuación de la tasa de interés aplicable efectuada por la Asamblea General Ordinaria de

fecha 19/06/2014; reiterando los argumentos esgrimidos al deducir la excepción en la etapa pertinente del proceso, lo que no implica una crítica razonada del fallo demostrando el yerro de la sentenciante.-

En honor a la brevedad remito a los fundamentos expuestos supra, los que son aplicables para la decisión sobre este agravio. Concretamente, la ausencia de dicho presupuesto (crítica razonada y fundada) frustra la viabilidad del remedio articulado, al no puntualizar el interés jurídico concreto por obtener la revisión del pronunciamiento.-

iv) Bajo el título “OTRA INHABILIDAD”, los apelantes cuestionan el certificado de deuda, por cuanto no discrimina lo que corresponde a deuda por capital e intereses, ni indica la tasa mensual aplicada, generando una violación del derecho de defensa, reiterando la línea argumental ya expuesta en el escrito de interposición de excepciones, concretamente en el apartado “II) SEGUNDA INHABILIDAD DE TITULO”.-

Tal como he adelantado la a quo ha verificado la habilidad ejecutiva del título base de acción (Considerando II), omitiendo los apelantes expresar una crítica prolija y circunstanciada de los argumentos en que se apoya la decisión impugnada, que puntualice y demuestre los errores en el razonamiento de la sentenciante.-

Sin dudas, que atendiendo a las especificaciones que los mismos apelantes expresaron en oportunidad de oponer excepciones, y que reiteran en esta sede, es claro que tratándose de expensas comunes, los deudores tienen a su alcance la posibilidad de conocer plenamente la especificación que dicen ignorar.-

Además, de la lectura del certificado de deuda acompañado a fs. 2/3, surge que reúne los requisitos necesarios para revestir la calidad de título ejecutivo, a saber: emitido por el administrador, liquidez, exigibilidad e identidad del propietario deudor.-

No debe perderse de vista que en cualquier caso, lo que habilita la vía ejecutiva es el título del que emerge la constancia fehaciente de una deuda; lo que en autos es verificado y ratificado por el perito contador oficial, y en cuyas conclusiones la a quo sustenta su fundamentación (fs. 243). La base o fundamento de todo proceso de ejecución se encuentra en un derecho ya cierto

o presumiblemente cierto, contenido en el título, que es en definitiva lo que justifica el trámite comprimido y la celeridad en esta clase de procesos.-

El Tribunal Superior de Justicia –con distintas integraciones- ha señalado respecto a excepción de inhabilidad de título sustentada en la cuestión intereses, que “Los intereses que surgen del título que se pretende ejecutar son determinables por operaciones matemáticas, y no afecta el requisito de la liquidez, ni tampoco la habilidad de dicho título, pudiendo diferirse para la etapa de ejecución de sentencia, en donde si puede discutirse lo pretendido e introducido como excepción. El título ejecutivo base de la demanda es completo a los fines de la ejecución y no es pasible de ser tachado de inhábil, bajo los argumentos de los accionados, porque contiene la completividad que exige la ley foral para proceder a su ejecución (...) La doctrina ha dejado sentado’...la regla de la liquidez rige solamente respecto al capital reclamado, pero no para los accesorios. Se verá al estudiar el art. 529, como al despachar la ejecución el juez ordenará intimar el pago de una suma correspondiente al capital reclamado, ésta si suma líquida, y otra que estimará, para responder al pago de intereses, costas y multas. Esta última suma incluye rubros ilíquidos, más aún eventuales, ya que no es segura su imposición en definitiva, y que en cualquier caso están supeditadas a una posterior discusión y liquidación’ (Conf. Bustos Berrondo, Horacio, “Juicio Ejecutivo”, p. 44/45, 7ª. Edición, La Plata, 1966).- También se dijo’...la objeción a la liquidez debe ser contra el capital reclamado, pero no por los intereses, que lógicamente deben ser liquidados en su oportunidad, en la etapa respectiva del juicio, posterior a la sentencia de remate’(conf. ob. cit. p. 367).-El monto de los intereses no puede dar lugar a la excepción de inhabilidad de título, sin perjuicio de que el deudor haga valer sus derechos en el momento de practicarse la liquidación correspondiente. Cuando los tribunales han abordado, en el marco del juicio ejecutivo, temas relativos a los intereses aplicables, responde a razones de equidad, y si bien han autorizado, según los casos, una morigeración en el quantum de la condena, la ejecutividad del título respectivo y por ende la procedencia de la vía ejecutiva no resultaron para nada comprometidas” (in re: “Banco de la Provincia de Córdoba c/ Pedro M. Halac e Hijos SAC y otros – Ejecutivo – Recurso de Casación”, Sent. N° 95 del 20/08/99; y que fuera refrendada mediante Sent. N°

242 del 12/12/2012, en autos “Córdoba Bursátil c/ Tipo S.A. de Capitalización y Renta y Otro – Ejecución Hipotecaria”).-

En definitiva, el examen de la defensa de inhabilidad de título se limita a las cuestiones meramente formales, sin ingresar en las causales; las que las partes podrán en su caso, discutir el tema de los intereses y hacer valer sus derechos en la etapa de ejecución de sentencia al practicar la liquidación, e incluso podrán debatir la relación jurídica subyacente en ocasión y en el supuesto de promover el juicio ordinario correspondiente (art. 557 CPC).-

Finalmente, so pena de pecar de reiterativo, remito a lo ya señalado en los apartados anteriores respecto a las falencias de la expresión de agravios.-

b) En el segundo agravio, la queja refiere al rechazo de la excepción de falsedad, sosteniendo que el certificado en cuestión, teniendo en cuenta la ausencia de una adecuada identificación y la matrícula profesional del contador, así como la falta de respaldo de documentación o de referencias a controles en libros contables legales de la sociedad Ayres del Golf S.A; mientras que la a quo –según su parecer- la rechaza con argumentos ambiguos y sin analizar los términos argumentales.-

Se advierte de la resolución impugnada que la a quo, pone en claro que tratándose de un juicio ejecutivo no ingresará al análisis de la causa de la obligación o de los elementos intrínsecos formadores del título; y en consonancia con dicho principio, considera que *“...mediante la excepción de falsedad de título sólo puede atacarse la falsedad material del mismo, la que sólo puede tener cabida cuando se demuestre la inautenticidad o adulteración del documento. Al respecto, la defensa del accionado no encuadra en dicho concepto, pues reitera nuevamente su postura ya fijada, sin demostración alguna de la adulteración o inautenticidad del título, lo que deviene improcedente”*.-

Si bien el código procesal, contempla en el mismo inciso las excepciones de falsedad o inhabilidad de título” con que se pide la ejecución, comprende dos excepciones distintas en sus fundamentos y efectos.-La de falsedad únicamente puede referirse a las condiciones extrínsecas del título, o sea, la falsificación de la firma o adulteración material del documento base de la acción, toda vez que por sus caracteres quedan marginadas cuestiones ajenas

a aquellos extremos.-En cambio, la inhabilidad se da cuando el instrumento no reúne los requisitos para que proceda la ejecución.-

Se trata de una de las excepciones “sustanciales” porque se dirige a cuestionar la validez material del título ejecutivo, añadiendo el art. 549 CPC que “...sólo podrá fundarse en la inautenticidad o adulteración del documento”, y el art. 548 del mismo cuerpo legal pone en cabeza del demandado la prueba de los hechos en que funde las excepciones.-

Incluso, sobre el contenido de esta queja la a quo ha dicho:”...*con respecto a la discusión de los montos consignados en el certificado en cuanto al capital e intereses como a la firma del contador certificantes, debe estarse a las resultas de la pericia oficial obrante en la causa realizada por el perito Cr. Norberto Pedrone, quien luego de examinar la documentación obrante en la causa y puesta por la actora concluye: “la liquidación confeccionada al 30 de junio de 2015 por el Cr. Jorge Peretti es correcta considerando las liquidaciones de expensas mensuales, el Estatuto Social y el Reglamento Interno modificado según acta de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 19/06/2014 según su art. 13”(fs. 192). Del propio reglamento surge que la cobranza de las contribuciones impagas se efectuará en caso de dos vencidas impagas, a cuyo fin se aplica el interés moratorio y punitivo allí previsto, y se certificará la deuda por el presidente o vicepresidente del directorio y un contador público nacional, hecho que ha acontecido en autos. El cuestionamiento de que si el contador público tuvo a la vista o no lo por él certificado escapa al ámbito cognitivo de este proceso, quedando relegada su responsabilidad a otro terreno y por otra vía”.-*

De lo expuesto, queda en claro, que la a quo ha dado respuesta precisa y fundada a las quejas de los apelantes, quienes formulan afirmaciones generales opuestas a la sentencia, sin rebatir ni poner de manifiesto los errores de hecho y de derecho, omisiones, defectos, vicios o excesos que puede contener el decisorio; es decir, exteriorizar el agravio “cierto y efectivo”.-

c) Finalmente, los apelantes se agravan por el rechazo de la excepción de plus petición; señalando que la a quo no advierte al momento de desestimarla, que su parte discutió la tasa de interés mediante la excepción de inhabilidad de título, y que subsidiariamente planteó la “nulidad de los intereses” que se pretenden percibir, -en su modo de ver- ilegítimamente; y reiteran la

argumentación de que la Asamblea Ordinaria de fecha 11/06/2014, pretende modificar retroactivamente el Reglamento Interno duplicando los intereses.-

En este tema, si bien la a quo rechaza la excepción de plus petición, entendiendo que el certificado de deuda se ajusta a las previsiones legales y estatutarias; con respecto a los intereses dice *“...debe tenerse en cuenta la importancia vital que tienen las expensas para la vida de cada comunidad sometida al régimen de propiedad horizontal por lo que es indispensable contar con una relativa seguridad de que todos los copropietarios cumplan con sus obligaciones o puedan ser compelidos a ello, dado que se caracteriza, por tener como único patrimonio el resultado de la recaudación de las expensas comunes y eventualmente, el fondo de reserva o los intereses devengados por alguna acreencia, por lo que corresponde hacer lugar a los estatutariamente estipulados(ya sean morosos, ya sean punitorios) en tanto no superen el 40% anual por todo concepto, a partir de la fecha de cada uno de los vencimientos de cada período”* (fs.244).-

Cabe señalar, que el Estatuto Social (Escritura N° 230, del 30/10/2000), instrumento rector de la actividad societaria, determina en su art. 11, que en caso de mora el Directorio podrá: "a) intimar la accionista moroso a regularizar su atraso en el término que le fije con un recargo de interés punitorio igual al doble del que cobra el BNA por créditos en adelanto en cuenta corriente no autorizados; o, b) exigirle judicialmente el pago de lo adeudado, con aplicación del interés punitorio expresado en el punto a) del presente artículo".-

Del párrafo transcrito de la decisión de la primer sentenciante, se advierte que ha limitado los intereses pretendidos por la demandante: *“...no superen el 40% anual por todo concepto, a partir de la fecha de cada uno de los vencimientos de cada período”*.-

Teniendo en cuenta, que no existen intereses excesivos en abstracto, sino que la réplica correcta, directa y eficaz exige la comprobación de los elementos configurativos del vicio; pues la tasa de interés puede ser excesiva o no siempre en relación de una determinada y concreta situación, lo que demanda el ineludible desarrollo que la sustente, -especialmente en la especie en que se ha impuesto un tope anual-, por lo que la tacha genérica resulta ineficaz.-

Lo que se ratifica con el informe del perito contador oficial, que a fs. 189/189v., dice que realiza el cálculo de la deuda en base al reglamento interno vigente al

momento de suscribir la escritura, o sea, tomando “...como ‘interés punitorio igual al que cobra el BNA para operaciones de giro no autorizadas en cuenta corriente y a prorrata temporis por día’, es decir, hasta el 19/08/2008 era de 34.50% la TNA y hasta el 29/01/2014 fue de 46% hasta la fecha de corte del cálculo de los intereses al 30 de junio de 2015...”; siendo que los períodos reclamados son posteriores al año 2008, donde la tasa habría alcanzado un monto superior al 40% anual –límite impuesto por la a quo- no se advierte el agravio sufrido.-

Finalmente, y por razones de brevedad remito a lo ya expuesto en el III.a-iii), respecto a la posibilidad de cuestionar la tasa de interés aplicable en oportunidad de practicar la liquidación en la etapa correspondiente, o bien discutir la relación jurídica subyacente en el proceso ordinario posterior que habilita el art. 557 del código ritual.-

d) Costas: Las costas deben imponerse a los apelantes por resultar vencidos (art. 130 CPC).-

e) Honorarios: Los honorarios del letrado de la actora deben fijarse en el cuarenta por ciento (40%) del punto medio de la escala del art. 36 de la ley 9459, que resulta aplicable de acuerdo a las tareas desplegadas, el monto discutido y el resultado a que se arriba; sobre el monto económico objeto de este recurso. Y ante su indeterminación en autos, corresponde aplicar el art. 40 in fine de la ley 9459, y fijarlos provisoriamente en el mínimo legal previsto para este recurso. No regular honorarios al letrado de la parte demandada (arg. arts. 20 y 26 Ley 9459).-

A LA PRIMERA CUESTION PROPUESTA LA SRA. VOCAL DRA. ANALÍA GRIBOFF DE IMAHORN, DIJO: Que se adhiere al voto emitido por el Sr. Vocal de primer voto (art. 382 CPC), pronunciándose en igual sentido.

A LA PRIMERA CUESTIÓN PROPUESTA EL SR. VOCAL DR. MARIO CLAUDIO PERRACHIONE, DIJO: Que se adhiere al voto emitido por el Sr. Vocal Dr. Víctor H. Peiretti (art. 382 CPC), pronunciándose de igual modo.

A LA SEGUNDA CUESTION PROPUESTA EL SEÑOR VOCAL DR. VICTOR HUGO PEIRETTI, DIJO: A mérito de las conclusiones contenidas en los votos precedentes, el Tribunal deberá dictar el siguiente pronunciamiento: I) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por los demandados, Sr. Ernesto Carlos Martin Boero y Sra. María Laura Yocca, en contra de la Sentencia N°

158 de fecha 01 de setiembre de 2016, obrante a fs. 237/244v.- II) Imponer las costas a los apelantes vencidos (art. 130 CPC).- III) Regular provisoriamente los honorarios del Dr. Fernando E. Gianotti en la suma de pesos cinco mil ciento sesenta y cinco con veinte centavos (8 jus x 645,65).-

No regular honorarios al letrado de la parte demandada (arg. art. 26 Ley 9459).-

A LA SEGUNDA CUESTION PROPUESTA LA SRA. VOCAL DRA. ANALIA GRIBOFF DE IMAHORN, DIJO: Que se adhiere a la solución propuesta por el Sr. Vocal de primer voto (art. 382 CPC).

A LA SEGUNDA CUESTION PROPUESTA EL SR. VOCAL DR. MARIO CLAUDIO PERRACHIONE, DIJO: Que se adhiere a la solución propuesta por el Sr. Vocal de primer voto (art. 382 CPC). Que así lo vota y en definitiva.

A mérito del acuerdo que antecede,

SE RESUELVE:

1º) Rechazar el recurso de apelación interpuesto por los demandados, Sr. Ernesto Carlos Martin Boero y Sra. María Laura Yocca, en contra de la Sentencia N° 158 de fecha 01 de setiembre de 2016, obrante a fs. 237/244v.-

2º) Imponer las costas a los apelantes vencidos (art. 130 CPC).- Regular provisoriamente los honorarios del Dr. Fernando E. Gianotti en la suma de pesos cinco mil ciento sesenta y cinco con veinte centavos (8 jus x 645,65). No regular honorarios al letrado de la parte demandada (arg. art. 26 Ley 9459).-

Protocolícese, y oportunamente bajen.-