

# JURISPRUDENCIA. NOVEDADES. 2

---

**Jurisdicción:** Departamento Judicial de San Isidro

**Tipo de dependencia:** Plenario de Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial

**Dependencia:** Plenario

**Estado de la sentencia:** Firme

**Fecha de sentencia:** 13/09/2023

**Carátula:** “S. C. S.A. c/ C. S.A. s/ cobro ejecutivo de expensas”

### **PALABRAS CLAVE:**

Certificado de deuda por expensas expedido por un conjunto inmobiliario constituido con anterioridad al 1/8/2015 que no se encuentra sometido al derecho real de Propiedad Horizontal. Fuerza ejecutiva.

### **RESEÑA:**

**¿Tiene fuerza ejecutiva el certificado de deuda por expensas expedido por un conjunto inmobiliario constituido con anterioridad al 1/8/2015 que no se encuentra sometido al derecho real de Propiedad Horizontal?**

El nuevo régimen que contempla el Título VI Capítulo 1 del CCCN en modo alguno constituye un valladar para que los conjuntos inmobiliarios preexistentes tengan disponible la vía ejecutiva para el cobro de las expensas que genera su desenvolvimiento; ello en tanto hayan observado las normas vigentes al tiempo de su constitución, tanto nacionales como provinciales.

El crédito por expensas comunes tiene una naturaleza especialísima, desde que en su oportuno pago se compromete la subsistencia de la vida en común. Por tal razón histórica y contemporáneamente se ha admitido el procedimiento ejecutivo para su cobro coactivo aun sin habilitación procesal expresa.

El deber de adecuación dimanado del art. 2075 del CCyC respecto de los conjuntos preexistentes tolera una lectura constitucional, a la luz de la cual la adaptación a la que alude debe ser funcional y no es-

tructural. El cobro de expensas constituye uno de aquellos aspectos que resultan compatibles con el estatuto del derecho real de propiedad horizontal actual y, por lo tanto, se encuentra disponible el cobro compulsorio de expensas comunes en los términos del art. 522 CPCC.

Se está frente a un crédito cuya oportuna percepción provee la subsistencia misma de una forma de vivir en comunidad cada vez más extendida en el ámbito de nuestra jurisdicción. Los costos de la mora se transfieren automáticamente a los deudores puntuales. El proceso ordinario genera, para estos últimos, injusta espera y mayores costos.

La mayor complejidad y contralor que pesa sobre una sociedad anónima satisface con holgura las exigencias previstas por el CCCN para los conjuntos inmobiliarios, en cuanto aquí nos interesa, en especial las previsiones de los arts. 2056 incs. e), f), g), l), m), n), ñ), o), p), r), s), t); 2058, 2059, 2062, 2065, 2066 y 2067, todos ellos atinentes al funcionamiento de un consorcio. Con mayor razón cuando median reglamentos internos al respecto, ya se encuentren expresados en el mismo contrato social o bien mediante una asamblea con las mayorías legales.

Se advierte, por lo tanto, que los administradores de los conjuntos inmobiliarios a los que hago referencia están sujetos a un contralor mucho más exigente que aquellos que cumplen similar función de acuerdo a la preceptiva del Libro Cuarto, Título V del CCCN, por lo cual no parece lógico asignarles menor valor o seriedad a sus actos.

Aprecio que no concederles a los conjuntos inmobiliarios preexistentes la acción ejecutiva para el cobro de las expensas, equiparables en un todo a las obligaciones contempladas por el art. 2081 (CCCN), tal como lo preceptúa el art. 2048 último párrafo del mismo cuerpo legal, constituye un injusto incompatible con las exigencias de los arts. 1 y 2 del CCCN en tanto determina que, entre otros aspectos, debe atenderse a las finalidades de las leyes y el último permite de modo expreso recurrir a la analogía.

... la intervención del deudor prestando su conformidad para la emisión de tales documentos aparece en oportunidad de adquirir la acción de la sociedad, lo cual implica inequívoco consentimiento a los términos del contrato social, el estatuto y los reglamentos hasta ese momento aprobados por la asamblea cuyas decisiones son obligatorias para todos los accionistas, en virtud del carácter colegial que revisten (art. 233 ley 19.550, en adelante LGS)

Por ello cuando el estatuto o el reglamento interno aprobado por la asamblea de accionistas, ha consagrado la vía ejecutiva, sumado al contexto de la actual legislación (arts. 2073, 2081, 2048 y cc del CCCN) no resulta funcional a la norma (arts. 1 y 2 CCCN) denegarla es sede judicial.

Esa adhesión, que importa la compra de la acción de una sociedad anónima, tiene una naturaleza contractual. Así lo era bajo la vigencia del art 1197 del Código de Civil, manteniéndose en el art 959 del CCCN, en cuanto ambas normas regulan la fuerza vinculante del contrato como a la de la ley misma.

Por lo expuesto en el Acuerdo Plenario que antecede, por mayoría, se establece que tiene fuerza ejecutiva el certificado de deuda por expensas emitido por un conjunto inmobiliario preexistente al 1/08/2015 - fecha de entrada en vigencia del CCCN-, aunque no esté sometido al derecho real de propiedad horizontal.

[VER FALLO COMPLETO](#)