

**CONSORCIO EDIFICIOS "TORRES DE QUILMES" C/ MINIST. DE O.Y S.P.-
ADM.INST. VIVIENDA S/ COBRO EJECUTIVO**

C.C.C. II Sala 2ºa.

Registro N°159.....(S) Folio.....

FS

Causa: 116733

//la ciudad de La Plata, a los 15 días del mes de octubre de dos mil trece, reunidas en acuerdo ordinario las Señoras Jueces Vocales de la Excma. Cámara Segunda de Apelación, Sala Segunda, doctoras Patricia Ferrer y Silvia Patricia Bermejo, para dictar sentencia en la causa 116733, caratulada: **"CONSORCIO EDIFICIOS "TORRES DE QUILMES" C/ MINIST.DE O.Y S.P.- ADM.INST.VIVIENDA S/COBRO EJECUTIVO"**, se procedió a practicar el sorteo que prescriben los arts. 168 de la Constitución Provincial, 263 y 266 del Código Procesal, resultando del mismo que debía votar en primer término la doctora **FERRER.**

La Excma. Cámara resolvió plantear las siguientes cuestiones:

1a. ¿Es justa la sentencia apelada de fs. 96/98?

2a. ¿Qué pronunciamiento corresponde dictar?

A LA PRIMERA CUESTION LA SEÑORA JUEZ DOCTORA

FERRER DIJO:

I. La sentencia de trance y remate de fs. 96/98, que rechaza la excepción de inhabilidad de título opuesta y manda llevar adelante la ejecución promovida en autos por el Consorcio Edificios "Torres de Quilmes" contra el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, viene apelada a fs. 100 por el ejecutado, quien fundamenta el recurso a fs. 104/108, agraviándose por el rechazo de la excepción y el consiguiente progreso de la ejecución y, en forma subsidiaria, por la tasa de interés que se estableció en la condena. El recurso no mereció réplica temporánea de la contraria (v. fs. 113).

II. Se trata el caso de autos del cobro ejecutivo de la deuda por expensas devengadas hasta el mes de septiembre del año 2012, con respecto a la Unidad Funcional N° 4, correspondiente al inmueble sito en Avenida Vicente López 3428, Torre 1, Piso 1, departamento "D" de la localidad y Partido de Quilmes.

La acción es dirigida en forma exclusiva contra el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, por su calidad de titular registral del inmueble. El ejecutado opone excepción de inhabilidad de título por falta de acción (legitimación pasiva), por cuanto la unidad en cuestión fue adjudicada al señor Adrián Orlando Gomez, según documentación que adjunta. Alega que en virtud de las resoluciones 2846/90 y 3783/98, los únicos obligados al pago de las expensas, en general, resultan ser los adjudicatarios de las viviendas o, en su caso, los cesionarios en el uso y goce de las mismas.

Considera por tanto la accionada que el inmueble se encuentra desvinculado del Instituto por lo que carece de legitimación pasiva, citando en sustento de su derecho la normativa dictada por la referida repartición, que ofrece

como prueba informativa, de la que surge -como se dijo- que el pago de las expensas corresponde a los adjudicatarios únicamente.

El Sr. Juez de grado consideró, en definitiva, que el ejecutado, por su calidad de titular registral, deviene obligado al pago de las expensas objeto de la pretensión.

III. La acción ejecutiva se vertebra "prima facie" en base al título que se presenta (arg. arts. 518, 521, 523, 529 y conc. del CPCC).

En tanto el documento que se ejecuta reuna los caracteres (legales) representando una obligación exigible de dar cantidad líquida de dinero o fácilmente liquidable, nos encontramos ante un título ejecutivo. El documento debe indicar, con precisión, quién es el obligado pasivo y el legitimado activo de la deuda.

La excepción de inhabilidad de título sólo es viable cuando éste no reúne los requisitos extrínsecos para que tenga fuerza ejecutiva, vale decir, entonces, si no consta en el instrumento, cantidad líquida y exigible a cargo de una persona determinada (Cfme. Alsina H. "Tratado..." 2ª Edic. tº V pág, 434.435; Morello-Passi Lanza-Sosa-Berizonce "Códigos..." tº VI-2, fallos citados en p. 1230, 1232). El fundamento de la defensa debe surgir "prima facie" del título mismo y estar referido -como se dijo- a sus formas extrínsecas. Si no contiene los requisitos propios que prescribe la norma legal para ser considerado como tal, el título es inhábil para accionar por la vía intentada.

El artículo 542 del Código Procesal no preve la excepción de falta de legitimación pasiva, no obstante ello, la ausencia de legitimación puede hacerse valer por la vía de la excepción de inhabilidad de título, ya que la "legitimatio" constituye un requisito de admisibilidad intrínseco de la pretensión; de ahí que la defensa es admisible si se verifica configurada, debiendo declararse inhábil el título para proceder ejecutivamente.

En ese caso, no es necesario que el ejecutado niegue la existencia de la deuda en sí, porque el hecho controvertido no es tal, sino afirmar que el requerido no es el obligado al pago de la misma, es decir, no es el legitimado pasivo de la acción.

IV. Analizando los datos que se desprenden del propio título, no se advierte, en principio, la ausencia de los requisitos de admisibilidad de la acción. El documento que se pretende ejecutar reúne "prima facie" la totalidad de los recaudos genéricos: individualización del acreedor o deudor; constancia de una obligación de dar una suma de dinero líquida o fácilmente liquidable y exigible.

El "sub-lite" trata de un conflicto suscitado con motivo de unidades de vivienda integrantes de un barrio administrado o construido por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, la normativa aplicable al caso incluye las normas reglamentarias dictadas por el referido Instituto, en las que se contemplan reglas que se vinculan a la organización del barrio, órganos de gobierno y administración, participación de los integrantes de la comunidad, obligaciones y derechos de los adjudicatarios, normas de convivencia, entre otras.

En particular, establece el artículo 45 de la resolución 2846/90 que todo su texto formará parte del acta de tenencia, comodato, boleto de compraventa o cualquier otra documentación que habilite el uso del inmueble (v. fs. 74/90).

Por otra parte, por tratarse la reglamentación referida, de normativa aplicable a la totalidad de los barrios construídos o administrados por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, reviste para los adjudicatarios y para los órganos que ella crea, el carácter de ley a la cual deberán ser ajustadas las conductas de los involucrados, en las diversas relaciones jurídicas que se generen (arg. art. 1197 y conc. del Cód. Civil). No se trata en el caso de analizar

jerarquías de normas, en tanto las mismas no se contrapongan o exista colisión entre ellas, cuando puedan compatibilizarse, según el caso concreto.

De la normativa citada deriva, entre otras cuestiones, la creación, conformación y funcionamiento del órgano de administración del complejo, ejecutante de autos, quién, como autoridad administradora, tiene el deber de respetar y cumplir las normas e instrucciones administrativas y contables aprobadas por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (artículo 49 de la Resolución 2846/90).

La citada perceptiva, dictada por un organismo integrante del Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires, reviste carácter de ley en sentido material, ya que contempla las pautas aplicables a un conjunto de sujetos involucrados en emprendimientos de esta naturaleza.

Surge de la Resolución 2846/90 del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, en su artículo primero, que "desde la entrega de la tenencia precaria, comodato, boleto de compraventa u otro título habilitante, según corresponda, hasta el otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio y la aprobación del Reglamento de Copropiedad y Administración que dispone la Ley Nacional de Propiedad Horizontal nº 13.512, las personas que hayan resultado adjudicatarias de viviendas o locales construídos y/o administrados por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, deberán organizarse en consorcios a fin de contar con una estructura que les posibilite el hacer frente al mantenimiento de los gastos comunes que se deriven de la vida cotidiana del barrio".

Continúa prescribiendo el referido artículo que los consorcios habrán de ser promovidos y constituídos "de acuerdo al Reglamento de convivencia, Uso y Administración que se instituye" en la resolución citada.

El artículo 8 expresa que es función de la Autoridad Administradora (inciso "b") cobrar oportunamente las cuotas ordinarias o extraordinarias a cargo de los adjudicatarios y todas las sumas que por cualquier concepto correspondieran.

De las constancias de autos no surge que la Administradora hubiera perseguido el cobro de la deuda a cargo de quienes revisten la calidad de adjudicatarios, en forma oportuna, como lo indica la normativa en cuestión.

En cambio, con una deuda acumulada de casi diez años, promueve una acción ejecutiva contra el Instituto organizador del barrio, contra quien no está reglamentariamente facultado para dirigir la acción.

Amén de ello, no persigue en estos autos el cobro contra quienes sí pueden ser demandados por revestir la calidad de adjudicatarios.

Aún, ante la circunstancia que la unidad funcional haya sido eventualmente intrusionada y/o usurpada, en nada modifica la situación respecto de quien debe abonar las expensas.

Se excede por tanto el Administrador del Consorcio cuando dirige la acción del cobro contra el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, el cual reviste la calidad de titular dominial del inmueble con un propósito meramente instrumental, con el fin social de organizar el emprendimiento tendiente a la construcción de barrios, para facilitar el acceso a la vivienda de sectores necesitados.

El propio Instituto organiza la comunidad y crea organismos para que persigan el cobro de los fondos necesarios para solventar los gastos que origina el consorcio, a quiénes poseen la calidad de adjudicatarios y no puede admitirse que el administrador se desentienda de su deber de lograr el pago de los usuarios de los inmuebles y pretenda que el Fisco de la Provincia abone tales gastos.

Ello importaría un claro desvío de la finalidad perseguida por la normativa aplicable al caso y una solución claramente disvaliosa.

Es inadmisibile que la inercia del administrador en el cobro de las expensas, culmine con una acción ejecutiva contra el organismo del Estado que, propendiendo al bien común, cumple su función social de facilitar el acceso a la vivienda, acomete emprendimientos de construcción de barrios, manteniendo la titularidad de los inmuebles con una mera finalidad instrumental.

Resulta de un excesivo rigor formal pretender legitimar pasivamente al Instituto de la Vivienda, y de ese modo a la comunidad toda, para soportar los gastos por expensas de un conjunto de copropietarios que si han de recibir la propiedad o la han recibido, es a causa del accionar del propio Instituto al que demanda, organismo que no tiene fines de lucro, que no compra para revender unidades. De lo contrario, se estaría fomentando la morosidad de los propios adjudicatarios, quienes al saber que el propio Instituto es condenado a pagar los gastos por expensas impagos, podrían verse tentados a incumplir con sus obligaciones y a no escriturar las unidades. La multiplicación y fomento de estos incumplimientos sienta un precedente negativo para la construcción de la vivienda mediante esta clase de sistema. Ello importaría un enriquecimiento sin causa del adquirente o adjudicatario de la unidad que ocupa sin pagar las expensas que le corresponde.

La circunstancia que el Instituto de la Vivienda haya realizado pagos de expensas al Consorcio ejecutante, en los que funda la excepción de pago parcial, no puede importar el reconocimiento genérico de encontrarse obligado, pues no se trata de una obligación civil, sino de una liberalidad del Fisco por razones de interés general (arg. art. 499, 500, 503, 515 y conc. del Código Civil).

V. Conforme lo hasta aquí expuesto y toda vez que la Resolución 2846/90 del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires resulta

aplicable al vínculo de los adjudicatarios con la demandada y al de la aquí actora con los adjudicatarios y con la demandada, ha de concluirse que la ejecutada en autos no deviene obligada al pago de las expensas en tanto las unidades funcionales se encuentren adjudicadas, ya que en tal caso el administrador de la comunidad habrá de perseguir el cobro contra quienes revistan tal calidad.

Es por ello que considero debió receptarse la excepción opuesta, postulando por tanto se rechace la ejecución intentada (cfme. esta Sala, Causa N° 102032, RSD 33/2004; Causa N° 103470, RSD 254/06), con costas de ambas instancias a la actora por revestir objetiva calidad de vencida (arts. 542 inc. 4°, 549; 68 y 69, 274 del C.P.C.C)

Voto, por la **NEGATIVA**.

La Señora Juez doctora **BERMEJO**, por los mismos fundamentos, votó en igual sentido.

A LA SEGUNDA CUESTION LA SEÑORA JUEZ DOCTORA FERRER DIJO:

En atención al acuerdo alcanzado al tratar la cuestión anterior corresponde revocar la sentencia apelada haciendo lugar a la excepción opuesta en autos por la demandada y rechazando por tanto la acción ejecutiva deducida en autos por el Consorcio Edificios "Torres de Quilmes" contra el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, imponiendo a la demandada las costas de ambas instancias (arts. 68 y 69 del CPCC) difiriendo la regulación de los honorarios por la labor desarrollada para la oportunidad en que sea efectuada la pertinente cuantificación por el juzgado de origen.

ASI LO VOTO.

La Señora Juez doctora **BERMEJO** por los mismos fundamentos votó en igual sentido.

CON LO QUE TERMINO EL ACUERDO, dictándose la siguiente:

-----S E N T E N C I A -----

POR ELLO, y demás fundamentos del acuerdo que antecede se revoca la sentencia apelada de fs. 96/98, haciendo lugar a la excepción opuesta en autos por la demandada y rechazando por tanto la acción ejecutiva deducida en autos por el Consorcio Edificios "Torres de Quilmes" contra el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, imponiendo a la demandada las costas de ambas instancias (arts. 68 y 69 del C.P.C.C.) difiriendo la regulación de los honorarios por la labor desarrollada para la oportunidad en que sea efectuada la pertinente cuantificación el la instancia de origen. **REGISTRESE. NOTIFIQUESE. DEVUELVA.**