



(10) Registrada bajo el Nro.: (R)Folio Nro.:
Expte. Nro. 155103 JCC. 3
CARACOLE S.A. C/ ORTIZ LEANDRO MARTIN S/COBRO EJECUTIVO

Mar del Plata, de Diciembre de 2013.

Con motivo del recurso de apelación interpuesto a fs. 42 por la Dra. Denise Van Kemenade, apoderada de la parte actora, contra la resolución de fs. 40/41, del 11 de junio de 2013; y

VISTO:

El presente expediente traído a conocimiento de la Sala Tercera de este Tribunal de Alzada,

CONSIDERAMOS que:

I.- Resolución recurrida:

El Sr. juez de primera instancia rechazó "*in limine*" la acción promovida por Caracoles S.A., con costas a la accionante vencida, considerando inhábil al certificado de deuda base de la acción, al no encontrarse contemplado dentro de ninguno de los supuestos que consagra el ordenamiento adjetivo ni en ninguna otra disposición legal como título que por si sólo traiga aparejada ejecución o que habilite la preparación de la vía respectiva.

II.- Recurso Interpuesto:

La Dra. Denise Van Kemenade, apoderada de la parte actora, interpuso recurso de apelación a fs. 42, fundándolo a fs. 44/51.

En primer lugar sostiene que el juez a quo ha omitido considerar la abundante jurisprudencia que habilita la aplicación analógica del art. 522 del CPC para el reclamo de las expensas comunes devengadas por las parcelas integrantes de un club de campo o barrio privado no sometido a la ley 13.512.



Indica que ésta aplicación analógica se fundamenta en la total identidad que existe entre las expensas comunes devengadas por lotes de estos emprendimientos inmobiliarios independientemente del sistema o régimen a que estén sometidos, ya que las expensas comunes de cualquiera de estos regímenes están compuestas por los mismos conceptos, se prorratan con la misma metodología, son liquidadas con los mismos parámetros y están destinadas al mismo fin.

Agrega que otro de los factores a tener en cuenta es la inexistencia de norma específica que regule el cobro de expensas de los emprendimientos sometidos al régimen de geodesia, ya que la legislación no se adecua en tiempo necesario a la aparición de nuevas figuras jurídicas como la del caso de marras.

Alega que el art. 522 del CPC se refiere únicamente a las expensas comunes de los edificios sujetos al régimen de Propiedad Horizontal por la sencilla razón de que a la época de su redacción no existía otro tipo de emprendimientos o desarrollos inmobiliarios que generaran expensas comunes.

En segundo lugar, considera que yerra el juez de grado al dictaminar que el carácter de título ejecutivo que le confiere al certificado el Reglamento del Barrio no lo convierte en hábil para la promoción de esta acción.

Explica que el título ejecutivo se conforma por el certificado de deuda expedido por el directorio de la Sociedad Anónima –certificado por contador público-, boleto de compra venta y los anexos entre los cuales está el reglamento interno. Señala que esos instrumentos están suscriptos por el demandado en todas sus hojas, y están certificados en su autenticidad por escribano público, lo que implica que no puede negarse la efectiva intervención del demandado en la relación bilateral con el Barrio Privado Rumenco y en la asunción de obligaciones entre las que se encuentra el pago de las expensas comunes.



Por último expone que, estando acreditada la voluntad de las partes para la creación convencional del título ejecutivo, y siendo tal convención una regla a la cual deben someterse como a la ley misma, corresponde revocar la sentencia recurrida declarando la habilidad del título.

En tercer lugar, se agravia de que el a quo haya considerado inoficiosas las tareas desarrolladas a efectos de la regulación de honorarios, cuando la cuestión resulta novedosa en nuestros tribunales locales, al no existir antecedentes en Primera Instancia ni en la Cámara Departamental.

III.- Tratamiento del Recurso

1.- Adelantamos que, tal como ha sido puesto de manifiesto en la sentencia apelada, **el certificado de deuda por expensas del Barrio Privado Rumenco** que aquí se pretende ejecutar (v. fs. 12), **no encuadra dentro del elenco de los "títulos ejecutivos"** -completos o incompletos- **enumerados en el ordenamiento procesal local** (argto. arts. 521, 522 y 523 del C.P.C.).

Y si bien es cierto que el referido instrumento certifica la existencia de gastos cuya contribución se reclama al propietario de un lote del barrio privado, originados en la prestación de los servicios mencionados en el art. 4 del Reglamento Interno, al que se lo identifica como una deuda o "*crédito por expensas*", no es posible obviar que el art. 522 de la ley procesal ha **reservado el carácter de título ejecutivo exclusivamente** a los créditos por **expensas de edificios** sometidos un régimen específico: el de "**propiedad horizontal**", y no para aquellos que, pese a poder concebirlos con una finalidad semejante, constituyen gastos de edificios u otros emprendimientos urbanísticos, sujetos a regímenes jurídicos distintos de aquél, como ocurre en la especie con el Barrio Privado Rumencó que, según lo denunciado a fs. 45, fue desarrollado en el marco instituido por los decretos 8912/77 y 9404/86.

Consecuentemente, y por obvio que resulte decirlo, en la medida que la letra del art. 522 del ritual no reconoce como título ejecutivo al certificado



de deudas por expensas de un emprendimiento urbanístico desarrollado conforme los decretos 8912/77 y 9404/86, no es posible concebirlo como tal al amparo de dicha normativa.

Recordemos que, una correcta hermenéutica conduce a estar a lo que más **naturalmente** surge de la letra de la norma, **de la que no cabe prescindir cuando es clara y precisa**. Tampoco corresponde ignorar los preceptos que en la cuestión litigiosa contiene la norma aplicable, dado que lo contrario **implicaría sustituir al legislador** en una materia que es propia del ámbito de la política legislativa (SCBA, causa "Buceta", B 65900, sent. del 4-VIII-2010).

Sin perjuicio de las consideraciones que seguidamente efectuaremos acerca del instituto de la analogía, resulta oportuno destacar que tampoco es excusa suficiente para apartarnos de la literalidad del texto legal, interpretar -como propone la recurrente- que la falta de previsión legal obedece a que a la época de la redacción de la norma no existía este tipo de desarrollos inmobiliarios.

Por el contrario, teniendo en cuenta que desde la fecha de su sanción el actual Código Procesal Civil y Comercial (19/09/1968) ha sufrido numerosas modificaciones (incluso en el específico ámbito del juicio ejecutivo; vgr. art. 518), la lectura que válidamente propone la situación antes descripta es que el legislador bonaerense no tuvo la intención -al menos hasta ahora- de asignar carácter ejecutivo al crédito por expensas de los emprendimientos urbanísticos, pues en todos estos años no modificó el texto de la norma, pudiéndolo hacer.

No escapa a consideración de esta Sala que la doctrina y jurisprudencia no han sido pacíficas en aceptar el cobro ejecutivo de las contribuciones que deben abonar quienes tienen lotes en barrios privados, clubes de campos, etc. (**en contra**, ver: CNCiv., Sala B, "Chacras del Molino S.A. c/ Villalba, Gloria", sent. del 11/11/2004; causa "Eidico S.A. c/ Benzo Cecilia M," sent. del 20/10/2009; Sala D, causa "Chacras del Paraná



Club de Campo S.A. c/ Manes, Pedro Gastón”, sent del 9/06/2010; “Barrio Cerrado Los Pilares c/ Alvarez, Vicente Juan Alfonso”, sent. del 18/12/2008; Sala E, “El Sol S.A.I.C.Y.F c/ Torre, Rubén O. y otro.”, sent. del 11/11/2002; Cám. de Ap. Civ. y Com. de San Isidro, Sala II, causa 93051 RSI-70-6 I 23-2-2006; **a favor**, ver: Mariana Mariani de Vidal y Adriana N. Abella, Clubes de campo y barrios privados. Expensas Comunes, publicado en LA LEY, 2006-F, 1211; CNCom. Sala A, “Club El Carmen S.A. c/ Francone, Luis E. s/ejecutivo”, sent. del 29/08/02; CNCiv. Sala C, “Chacras de la Alameda S.A. c/ Auil, Héctor E.”, sent. del 29/05/2008; Sala F, “Casabal, Adolfo Antonio c/ Country Club Los Cerrillos del Pilar S.A.”, sent. del 11/03/2009; Cám. Primera Civ. de Apel. de Mendoza, causa “Consortio Ranchos de la Merced c/ Gonzalez, Jorge O. s/ Ejecución Típica”, sen. del 19/10/2011; Cám. de Ap. Civ. y Com. de San Isidro, Sala I, causa 93.051, RSI-270, sent. del 23/04/2003).

Tampoco desconocemos que los argumentos de los seguidores de la tesis permisiva se asientan, fundamentalmente, en la interpretación **analógica** de la regulación legal establecida para el cobro de expensas de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal.

Sin embargo, no compartimos esa opinión, pues a nuestro modo de ver no concurren en el caso los presupuestos necesarios para acudir al uso de la interpretación analógica.

El precepto que sustenta el mencionado instituto, es el artículo 16 del Código Civil, y consagra que : *“Si una cuestión civil no puede resolverse, ni por las palabras, ni por el espíritu de la ley, se atenderá a los principios y leyes análogas; y si aún la cuestión fuere dudosa, se resolverá por los principios generales del derecho, teniendo en consideración las circunstancias del caso”*.

Conforme se desprende del citado precepto, la interpretación analógica tiene como presupuesto una **carencia normativa**, a partir de la



cual se puede acudir a otras normas del ordenamiento que aprehenden una situación parangonable con la que es objeto del conflicto a dirimir.

Por esa razón, nuestro Supremo Tribunal Provincial señala que: *"debe acudirse al auxilio del método de interpretación analógico **cuando no exista norma expresa que rija el punto**"* (SCBA, causa b 60683, sent. del 9-0V-2007).

Pero desde la óptica del trámite judicial, no se advierte que se configure la situación de "carencia normativa" que presupone la analogía, puesto que el ordenamiento procesal lejos de dejar desprovisto de trámite al cobro de los gastos de contribución -expensas -que aquí se reclaman, provee al accionante de un proceso específico: el juicio sumario; garantizando de tal modo el acceso a la justicia (argto. arts. 18 de la Constitución Nacional, 15 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, art. 320, inc. 1, y cccts. del C.P.C).

Cabe aclarar que, incluso si soslayásemos esa circunstancia que se verifica en el ámbito procedimental, encontramos otros obstáculos para acudir a la analogía, en tanto la Corte provincial ha dicho que la **analogía no es aplicable cuando el término de comparación que tiene reconocimiento legal importa una solución de excepción** (SCBA, causa "Ortíz", C 97684, sent. del 5-12-2012, en igual sentido CSJN fallos, 312:2266), y precisamente esa circunstancia se configura en la especie, habida cuenta que el carácter ejecutivo de un título (como el que se pretende asignar al certificado expedido en autos a fin de posibilitar así su ejecución) resulta una cualidad **excepcional** que el legislador ha otorgado a ciertos documentos o créditos, permitiendo transitar, en forma privilegiada, un proceso vertebrado a favor del acreedor, de defensas muy limitadas y taxativas para ser esgrimidas por el deudor.

De todos modos, aun en la hipótesis de que pudiera recurrirse a la "analogía" como solución legal para dirimir el conflicto, advertimos que **las**



situaciones que se pretenden emparentar no guardan el grado de semejanza que resulta necesaria.

Recordemos que el fundamento de la analogía, reside en que si el motivo de la ley es el mismo del caso no previsto, debe darse a éste la misma solución, siendo necesario para tal fin: 1) que haya afinidad de hecho y una relación precisa en el caso previsto por la ley y el conflicto que debe resolver el juez y 2) que haya identidad de razones para resolver el conflicto de la misma forma en que lo hace la ley análoga (conf. Borda, Guillermo A., "Tratado de Derecho Civil", Parte general, t. I, p. 222).

Desde perspectiva observamos que la contribución al pago de los gastos comunes reclamada en autos deriva de **obligaciones personales emergentes de un negocio jurídico complejo**, conformado por un "boleto de compraventa" y un "compromiso de cesión de acciones" (v. fs. 13/36), que no transmite por sí solo el derecho real de dominio sobre la cosa vendida (argto. arts. 1.184 inc. 1º, 1.185, 1.187 y 2.505 Cód. Civil), ni genera respecto del adquirente un derecho real de condominio sobre las partes comunes del Barrio Privado (propiedad exclusiva de Caracoles S.A., cfr. art. primero, fs. 13 vta) y que, además, liga únicamente al comprador con los vendedores, y no a los restantes propietarios de lotes del barrio privado, quienes resultan terceros ajenos al contrato agregado en autos.

En contraposición encontramos que en el régimen de propiedad horizontal, la obligación de abonar expensas reviste el carácter de **propter rem y tiene origen en la relación real de condominio** que cada uno de los consorcistas tienen sobre el terreno y todas las cosas comunes del edificio (argto. arts. 2 y 17 ley 13.5012; 2685 del Cód. Civil, argto jurisprud. SCBA causas, "Bco. Río", AC 73571, se nt. del 19-II-2002, "First Turst..." C 112972, sent. del 9-V-2012; entre otras) y requiere, además, que **la forma y contribución** de esos gastos se encuentre **plasmada en el reglamento de copropiedad** que debe redactarse por **escritura pública** (art. 9 ley 13.512)



y que, como es sabido, **forma parte del título dominio de los propietarios** (argto. jurisprud. esta Cámara Sala I, causa 121560 RSI-30-3 I 6-2-2003).

Nos detenemos aquí para destacar que mientras que dentro de éste régimen la modalidad de la contribución se plasma en un **instrumento público "único"** que rige la vida de **todos los consorcistas**, en el caso que nos ocupa esa obligación ha sido asumida en un instrumento privado en el que no participaron todos los adquirentes de lotes del barrio privado, sino solamente el demandado, resultando por ende aquellos ajenos a sus estipulaciones (arts. 1195 y 1199 del Código Civil). Para más, es dable señalar que a diferencia de lo que afirma la apelante a fs. 47, primer párrafo, **las firmas de los instrumentos glosados en autos no han sido certificadas por escribano público**, por lo que el notario no ha dado fe de la autenticidad de las firmas de los contrayentes. Por el contrario, los folios de actuación notarial de fs. 18 y 36 dan cuenta de que lo que se certificó fue una fotocopia simple del contrato original que, insistimos, no cuenta con firmas autenticadas (argto. art. 171 inc. 1 y 4, 172, 173, 174 y cccts. dec. ley 9020).

Retomando el análisis, puntualizamos que al asignar carácter ejecutivo al crédito por expensas en el art. 522 del ritual, el legislador no solo ha tenido en cuenta la función o finalidad del gasto (en el entendimiento de atender la trascendental función que cumplen en el sostenimiento de la vida del consorcio), sino que en la medida que requiere que el edificio se encuentre sujeto al régimen de propiedad horizontal, indudablemente ha considerado todas estas notas tipificantes que hemos señalado, que dan cuenta de una obligación que emerge de una relación jurídica de carácter real, y de un régimen caracterizado por la solemnidad de las formas instrumentales, que, por ende, trasciende al acuerdo bilateral plasmado en el instrumento privado que sirve de causa al crédito de autos.

Estas reflexiones dejan al descubierto las diferencias existentes entre las situaciones que el recurrente pretende asemejar para dotar de



ejecutividad a un título que no la tiene, corroborando la improcedencia de establecer una interpretación analógica del art. 522 del C.P.C. que sustente su planteo.

Si bien lo expuesto resulta suficiente para dar respuesta al agravio en tratamiento, a mayor abundamiento, diremos que el régimen legal de los decretos bonaerenses 8912/77 y 9404/86 al que ha sido sometido el desarrollo del "Barrio Privado Rumenco" (según lo expuesto por la accionante a fs. 45), impone que las previsiones referidas al modo de afrontar los gastos comunes, deben estar expresamente incluidas dentro de los estatutos de la entidad jurídica titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento y responsable de la prestación de los servicios generales (cfrme. art. 1 dec. 9404/86 de la Pcia de Bs. As.), cosa que no se cumple en la especie, dónde las cláusulas referidas al modo de contribuir a los gastos, como hemos visto, han sido plasmadas en un contrato individual (v. fs. 13/36).

En orden a ello, mayor resulta el obstáculo para poder asemejar la situación de autos a la descripta en la ley procesal para el crédito por expensas de edificios de propiedad horizontal, cuando ni siquiera se justificó el cumplimiento integral del régimen legal que se pretende equiparar.

Resta decir en respuesta al agravio en tratamiento, que la situación fáctica y el contexto jurídico del caso es diferente al que ha dado origen a los antecedentes jurisprudenciales que la recurrente evoca en su memorial.

A fin de graficar lo expuesto, destacamos que en el fallo de la Primera Cámara Civil de Apelaciones de Mendoza, en autos *"Consortio Ranchos de la Merced c/ González, Jorge oscar p/ Ejecución Típica"*, el Tribunal parte de la premisa de que *"la ley procesal local [es decir, la mendocina], a diferencia de la nacional, no enumera los títulos ejecutivos, sino que los describe poniendo de relieve sus características, de tal suerte, que siempre que uno o varios instrumentos que se complementan y que*



denotan la existencia de una obligación exigible y líquida, será título ejecutivo susceptible de encuadrar en el artículo 228 C.P.C.”.

Por su parte, en el pronunciamiento de la Cámara Comercial Sala A, dictado en la causa “*CX3 Club el Carmen S.A. c/ Francone, Luis Enrique s/ ejecutivo*”, la ejecución de expensas tenía por destinatario a quien revestía el carácter de asociado, a diferencia de lo que ocurre en autos, donde no se acreditó haberse materializado la transmisión de acciones que invertirían la condición de socio al aquí ejecutado. Además, la sentencia amerita explícitamente una decisión que se tomó en **la asamblea extraordinaria de socios**, que no encuentra elemento afín en las constancias de autos.

2.- Sentado lo anterior, pasaremos a considerar el segundo agravio desarrollado en el memorial, mediante el cual se cuestiona que el **a quo** considere que el carácter de título ejecutivo que el Reglamento del Barrio le confiere al certificado no lo convierte en hábil para la promoción de esta acción.

El agravio en tratamiento, trae a escena la discusión suscitada en torno a la validez de los títulos creados por voluntad de las partes (v. Enrigue M. Falcón, “*Juicio Ejecutivo y Ejecuciones Especiales*”, T. I, Ed. Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2009, pág. 162 y sgtes.; Augusto M. Morello y Mario E. Kaminker, “*¿Pueden las partes crear títulos ejecutivos?*”, en J.A., 2000-IV-495).

En algún momento, parte de la doctrina y jurisprudencia desconoció carácter ejecutivo a los títulos de creación convencional, acusando además que la validez de tales convenios no es admisible por cuestiones legales como así constitucionales, habida cuenta de la restricción que importa el procedimiento ejecutivo sobre el derecho de defensa, por lo que entendían que recepcionar su validez redundaría en una restricción aún más severa de la que la propia ley prevé (conf. Mariel A. Rodríguez Ocampo, “*Títulos ejecutivos autocreados*”, púb. en La Ley, 2006-A, 1249, el 20/02/2006).



Sin embargo ese no es el criterio que prevalece en la actualidad. Ahora se reconoce a las partes la potestad de crear títulos ejecutivos mediante el pacto ejecutivo, a partir del concepto de autonomía de la voluntad como génesis de las relaciones jurídicas (argto. arts. 1.197 del Código Civil), el carácter no taxativo de la enumeración del art. 521 el Código Procesal Civil y Comercial de Buenos Aires, y la remisión a otras fuentes legales que plasma el inciso séptimo del citado artículo, consolidando una enumeración de carácter no taxativo.

Pero no debemos obviar que, incluso para los sostenedores de esta corriente, **el "pacto ejecutivo" no alcanza por sí mismo para determinar un título ejecutivo válido, si no contiene los recaudos legales**, por lo que el título además importar el reconocimiento de una obligación de dar suma de dinero, líquida -o fácilmente liquidable- y exigible, debe -como regla- bastarse a sí mismo (argto. esta Cámara, Sala II, causa 100.590, RSI-324 del 29-4-1997).

La legislación de forma no define al título ejecutivo, pero su caracterización surge claramente de la pauta genérica que sienta el artículo 518 -1er. apartado- y la enumeración que hace el artículo 521 del mismo ordenamiento procesal.

Consecuentemente, en todos los casos la fuerza ejecutiva emana de la ley, lo que supone que la obligación documentada en el instrumento reúna los caracteres y recaudos para que extrínsecamente resulte apto para traer aparejada ejecución.

Esto significa que de los instrumentos acompañados debe surgir una obligación exigible de dar cantidades líquidas de dinero o fácilmente liquidable, como así también los legitimados activos y pasivos. Nada debe investigar el Juez, ya que de lo contrario, la vía ejecutiva es improcedente, aún cuando la prueba documental acompañada sirva de elemento para una demanda de conocimiento (art. 518 del Cgo. Procesal).



Sintetizando lo expuesto, explica Falcón, que *"....la creación de un título ejecutivo a través de la voluntad acorde de las partes resulta conforme a derecho siempre y cuando se satisfagan ciertos requisitos intrínsecos que caracterizan al título ejecutivo, por lo que, si bien los particulares pueden crear el convenio ejecutivo al celebrar el negocio jurídico, dando lugar a un futuro título, éste debe cumplir con las pautas previstas en el art. 520 del Código Procesal [art. 518 del código procesal bonaerense], pues una de las características de tal especie de título es la de ser autosuficientes"* (Falcón, ob. cit., pág. 167).

Ahora bien, en el *sublite* el cobro ejecutivo del crédito por expensas fue concertado en el contrato sinalagmático obrante a fs. 13/35, pero no de modo directo en una cláusula particular del boleto, sino a través de la aceptación que el comprador expresó respecto de las cláusulas contenidas en sus anexos (v. fs. 17 in fine). Uno de esos anexos es: el *"Reglamento Interno Rumenco"* (Anexo IV), y es precisamente en su artículo 18 donde se asigna carácter de *"suficiente título ejecutivo"* a la liquidación de expensas que practique el Directorio, certificada por Contador Público (v. fs. 29 vta), .

La peculiar modalidad por la que se incorpora el pacto ejecutivo para el cobro de la deuda de estos gastos comunes autodenominados "expensas" (esto es: determinando el mecanismo de creación del título ejecutivo), no debe hacer perder de vista que la naturaleza del negocio jurídico fuente de aquella obligación es un **contrato sinalagmático**.

Como es sabido, en este tipo de contratos que genera obligaciones recíprocas para cada parte, la vía ejecutiva resulta improcedente para satisfacer la pretensión de alguno de ellos, si no surge del propio instrumento que el pretenso ejecutor haya cumplido las prestaciones que se encontraban a su cargo dado que ello es lo que determina la exigibilidad del crédito (argto. arts. 518, argto. doc. Morello y Kaminker, ob. cit.; Enrique M. Falcón, ob. cit., pág. 171; argto jurisprud. Cám. Civ. y Com de La Matanza, Sala II, causa 153, RSI-97 del 23-10-2001; Cám 2da. de Apel. Civ. y Com.



de La Plata, Sala I, causa 103.655, RSD-271, del 7/12/2004; causa 103.885, RSI-122 del 31-5-2005; Cám. 2da. de Apel. Civ. y Com. de San Isidro, causa 85.221, RSD-297 del 29-6-2000; entre otros).

En esa inteligencia se sostuvo que *"...tratándose de convenios con prestaciones recíprocas, el crédito de una de las partes no constituye título suficiente para deducir un juicio ejecutivo, en tanto y en cuanto no se acredite haberse cumplido la prestación por alguna de las formas que contempla el segundo párrafo del art. 518 del Código Procesal. Si esto se admitiera se rompería la igualdad de las partes, ya que a una de ellas se la favorecería para cobrar el precio por vía ejecutiva, mientras que la otra debería recurrir al juicio plenario como único camino para obtener el cumplimiento de las obligaciones de la contraparte."* (Cám. 1ra. de Apel. en lo Civ. y Com. de La Plata, Sala 2, causa 113058, RSD-138 del 28-9-2010).

En la misma sintonía se pronunció esta Alzada, estableciendo que :
"Si bien los boletos de compraventa, en principio son susceptibles de traer aparejada ejecución, ello es siempre que se consigne una obligación de dar suma de dinero líquida y exigible, como lo requiere la ley adjetiva. Pero frente a la existencia de recíprocas contraprestaciones entre las partes, que no pueden debatirse en el juicio ejecutivo, es improcedente la vía ejecutiva (Sala II, causa 80551 RSI-484-91 I 2-7-1991)

Al momento de analizar el *"Boleto de Compraventa y Compromiso de Transmisión de Acciones"* obrante en autos a la luz de las pautas señaladas, apreciamos que **no surge de él que las empresas designadas como "vendedores"** (es decir, la firmas: Sol de Pueyrredón S.A. -propietario- y Rumenco Fiduciaria S.A. -accionista-) **hayan cumplido con las prestaciones que se encuentran a su cargo**, ni dicha circunstancia fue acreditada con otro documento válido, por lo que a tenor de las consideraciones expuestas, resulta improcedente la viabilidad ejecutiva del crédito que se reclama, toda vez que no es posible verificar la exigibilidad de la obligación (argto. art. 510 y 1.201 del Código Civil).



En definitiva, siendo que el pacto de la vía ejecutiva no basta para determinar por sí solo la existencia de un título ejecutivo válido, sino que ella depende de que se encuentren satisfechos ciertos recaudos que están ausentes en la especie, cabe desestimar el agravio planteado.

3.- En lo que respecta a la inoficiocidad de los trabajos realizados por la Dra. Dense Van Kemenade, que motivan el agravio personal de la letrada, entendemos que el recurso merece prosperar.

Se ha señalado que inoficiosa es la tarea inútil, superflua e inconducente de manera indudable, manifiesta o notoria, y queda configurada cuando no se logra impulsar el proceso y el motivo radica en los propios actos de la parte que lo lleva adelante o cuando el obrar es manifiestamente improcedente (Juan Manuel Hitters y Silvina Cairo, *"Honorarios de Abogados y Procuradores"*, Ed. Lexis Nexis, Bs. As. 2007, pag. 374 y sgtes).

Lo expuesto deja en evidencia que la suerte de las peticiones formuladas al juez no es un elemento que determina por sí mismo el carácter oficioso o inoficioso de la labor del letrado, sino que tal calificación es producto de una valoración concreta de la naturaleza, calidad y empeño de la tarea realizada por el profesional de acuerdo a lo que demandan las circunstancias del caso (argto. art. 30 del decreto ley 8904)

Consecuentemente, el rechazo *in limine* la demanda fundado en la inhabilidad del título con el que se pretende ejecutar la deuda de expensas generadas por un lote de un barrio privado, no autoriza a concluir que el trabajo del letrado ha sido inoficioso si, como ocurre en la especie: la cuestión no resulta pacífica en la jurisprudencia; no existen precedentes locales que se pronuncien al respecto; y la demanda ejecutiva fue promovida cumpliendo los recaudos que objetivamente resultaban menester de haberse aceptado el pacto executorio.

En razón de lo expuesto, corresponde hacer lugar al agravio planteado, revocando esa parcela de la sentencia apelada, debiendo el Sr.



Juez de la instancia de origen efectuar la regulación de honorarios por las labores desarrolladas por la aludida profesional.

Por ello, citas legales y doctrinarias efectuadas y lo normado por los arts. 34 inc. 3º ap. b), y 5to, 36, 68, 69, 161, 241, 242, 246, 260, 518, 521, 522 y ccds. del C.P.C.; 30 del dec. ley 8904; y 2, 9 y 17 de la ley 13.512

RESOLVEMOS: **I)** Hacer parcialmente lugar al recurso de apelación deducido a fs. 42, revocando la sentencia de fs. 40/41 en cuanto dispone que no se deben regular honorarios a la Dra. Denise Van Kemenade, y confirmándola en las restantes cuestiones que han sido materia de agravio; **II)** No se imponen costas en atención atento al modo en que se resuelve y la inexistencia de contraparte (arts. 68, 69 y ccds. del C.P.C.). **REGISTRESE.** Transcurrido el plazo del art. 267 del C.P.C., devuélvase.

NÉLIDA I. ZAMPINI

RUBÉN D. GÉREZ

Secretario