



Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA D

56438/2014 - CONS DE PROP VIAMONTE 1716/18 c/ NORTE,  
EMIR YAMIL s/EJECUCION DE EXPENSAS-

Buenos Aires,

de diciembre de 2018.- PS

**Y Vistos. Considerando:**

La resolución de fojas 250/0 vuelta en virtud de la cual se desestimó la excepción de inhabilidad de título incoada, es ajustada a derecho y las constancias de la causa, razón por la cual será mantenida.

En efecto los agravios sujetos a consideración no logran refutar la decisión de grado, sin perjuicio de destacar además, que apenas reúnen los requisitos exigidos por la norma del artículo 265 del Código Procesal.

Insiste el apelante con su postura vinculada a las supuestas deficiencias formales del título de ejecución, vinculadas a la firma de los representantes legales autorizados, conforme lo estipulado por el nuevo Código Civil en su artículo 2048.

En punto a la defensa sujeta a consideración diremos que en términos generales, aquella que puede alegarse es la consistente en no reunir el título los requisitos que la ley determina para traer aparejada ejecución, versando únicamente sobre la forma externa del título sin poder fundarse en sus antecedentes o en los actos que le han dado origen. En definitiva, procede cuando carece de los requisitos o recaudos que son condición de idoneidad para que la vía ejecutiva prospere (Cfr. esta Sala. Expte. 20.102/06 “Cons. De Prop. Paraguay 2331 C/Medicus SA de Asistencia Médica Y Científica S/Ejecución de Expensas” agosto de 2007).

Así pues, vale recordar que una de las



características centrales de todo título ejecutivo está dada por su autonomía respecto de la relación sustancial que ha generado el crédito y su suficiencia, en cuanto a que de la sola lectura del título documentado debe surgir no sólo los sujetos legitimados sino también el monto del crédito o su fácil liquidación y su exigibilidad (conf. Fenochietto, Carlos *Código Procesal Civil Comentado*, Tomo III, pag. 19, ed. Astrea).

Ahora bien, conforme reza en lo pertinente el artículo 2048 referenciado anteriormente, *“El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones”*.

Así las cosas, si bien la normativa incorpora la exigencia de suscripción del certificado de deuda respectivo por parte del “consejo de propietarios”, en verdad, el recaudo va de la mano con la propia existencia del órgano en cuestión, la cual, a la luz de la forma como está redactado el artículo no es obligatoria.

Es decir, la ley dispone imperativamente la constitución del consejo mencionado, extremo que por lo demás, tampoco fue contemplado -dicho sea de paso-, en el propio Reglamento de Copropiedad acompañado oportunamente a estas actuaciones.

Nótese a mero título ilustrativo que del instrumento mencionado en el párrafo anterior, surge de su artículo 15 que “será título ejecutivo, el certificado de deuda expedido por el Administrador...” (ver fojas 17). También se desprende que “son órganos de representación de la comunidad: a) el Administrador; b) la Asamblea de Propietarios” (ver fojas 9). Por último, en el artículo 25 se incluye dentro de los derechos y obligaciones del administrador “certificar deudas por expensas





Poder Judicial de la Nación  
CAMARA CIVIL - SALA D

comunes” (ver fojas 20).

Las circunstancias mencionadas precedentemente serían suficientes para rechazar el planteo del recurrente, habida cuenta que no solo no está prevista la conformación del Consejo en el reglamento respectivo, sino que además, tal como se dijo, ello no es obligatorio.

En tal tesitura, el análisis del recaudo previsto en la norma del artículo 2048 resulta intrascendente en el caso, razón por la cual el certificado de deuda se considera integrado con la sola firma del administrador.

Sin perjuicio de ello y sólo a mayor abundamiento cabe destacar que, tal como advierte la sentenciante, el administrador del consorcio expresó oportunamente que el certificado de deuda también fue suscripto por el consejo existente. Ergo, no puede pretender el apelante, resultando ese hecho trascendente en la vida consorcial, impugnar la existencia de dicho cuerpo, bajo el argumento que no se presentó la documental respaldatoria que así lo justifique.

Como quiera que sea y desde cualquier óptica que se aborde el análisis del conflicto, la solución es la misma, esto es, que el título ejecutivo resulta hábil a los fines pretendidos.

Como corolario de todo lo expresado, corresponde rechazar los agravios sujetos a consideración y confirmar el decisorio de grado en todo cuanto ha sido materia de agravios, lo que así **SE RESUELVE**. Con costas. Regístrese, notifíquese y oportunamente devuélvase. Hágase saber que esta sentencia será enviada al Centro de Información Judicial a los fines de su publicación en los términos de la ley 26.856, su dec. reglamentario 894/13 y las acordadas de la CSJN 15/13 y 24/13. Firma la doctora Liliana Abreut de Begher por resolución 296/18 y el doctor Víctor F.



Liberman por resolución 1369/18.

Patricia Barbieri

Liliana Abreut de Begher

Víctor F. Liberman

