



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

83860/2015. CONS DE COPROP EMILIO MITRE
451/53/55/57/59/61/63 c/ ALMAGRO CONSTRUCCIONES SA Y
OTRO s/ EJECUCION DE EXPENSAS

Buenos Aires, de septiembre de 2016.- ADS Fs. 174

AUTOS Y VISTOS; Y CONSIDERANDO:

I.- Han sido elevados los autos a la Alzada para resolver el recurso de apelación interpuesto a fs. 143 bis, concedido a fs. 144, contra la decisión de fs. 134/35. El memorial fue presentado a fs. 149/51 y fue contestado a fs. 157/59.

II.- En primer lugar, la ejecutada se agravia de que se haya desestimado la excepción de falta de personería por caducidad del mandato de la administradora del consorcio actor, para lo cual cuestiona que tal decisión se haya fundada en documentación acompañada posteriormente por la ejecutante.

No se advierte objeción sobre el punto, puesto que la falta de personería se puede subsanar, ya que de admitirse la excepción respectiva se confiere un plazo a la parte excepcionada para hacerlo, por aplicación analógica del art. 354 bis del Código Procesal.

De todos modos, se ha de señalar que en un caso de similares características al que nos ocupa, se sostuvo que era improcedente la excepción de falta de personería interpuesta por un copropietario en un juicio de cumplimiento del reglamento de copropiedad tendiente a desconocer la personería del administrador, pues quien detenta aquella calidad no podía ignorar quien es su dependiente, que administra la cosa común, se encarga de los arreglos, del pago de los gastos y obligaciones y de cobrar las expensas; máxime cuando habían concurrido a audiencias de mediación, en las que consta la existencia de tratativas de negociación, e intercambiado cartas documento (esta cámara, Sala K, 30/10/2002, "Consortio de



Prop. Rivadavia 2290/94 c/ Suárez, ángel y otro”, La Ley Online AR/JUR/1055/2002).

A más de todo ello, adviértase que incluso la ejecutada desconoció la documental acompañada por el consorcio ejecutante que acreditaba que el mandato de la administradora se encontraba vigente (fs. 123), sin radargüir de falsedad el acta protocolizada por la escribana, ni ofrecer otras pruebas, como bien señaló la juez de grado.

En consecuencia, los agravios sobre el punto y también sobre las costas respectivas, no merecen acogida favorable.

Por otra parte, en la resolución apelada también desestimó la excepción de falta de personería opuesta por la ejecutada por falta de matriculación de la administradora, pues se entendió correctamente que se trató de una denuncia por parte de la ejecutada, sin que ofreciera prueba de ello.

La recurrente se queja porque sostiene que ello choca con cuestiones de orden público, lo cual no se advierte en el caso. También sostiene que, sobre la base de lo dispuesto por el art. 377 del Código Procesal se pretende tener por no probado un hecho negativo. Ello no es así, pues la situación que adujo la pudo acreditar simplemente con el libramiento del oficio a la institución respectiva.

Ahora bien, al respecto se señala que desde el punto de vista estrictamente procesal, los litigantes deben probar los presupuestos que invocan como fundamento de su pretensión, defensa o excepción, y tal imposición no depende de la condición de actor o demandado, sino de la situación en que cada litigante se coloque dentro del proceso.

Esta idea que emerge del art. 377 del Código Procesal, se relaciona con la carga de la prueba, si bien no debe perderse de vista que ella juega sólo en la formación lógica de la sentencia cuando falta prueba, por insuficiente, incompleta o por frustración de la actividad procesal de las partes, únicamente entonces se debe acudir a los





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

principios sobre la carga de la prueba, al verse el juzgador en la necesidad de fijar quién deberá soportar las consecuencias que se producen cuando quien debía probar, no lo ha conseguido (Conf. Fenochietto-Arazi, ob. cit., Tomo 2, págs. 322 y sigs).

La noción de la carga de la prueba ha sido diseñada como una regla de juicio dirigida al juez, que le indica cómo resolver frente a hechos insuficientemente probados, a fin de evitar el "non liquet". Indirectamente indica a cuál de las partes le interesa la demostración y por lo tanto, asume, el riesgo de la falta de evidencia (Conf. Lorenzetti, Ricardo, "Carga de la prueba en los procesos de daños", LL 1991-A-998).

Así las cosas, es claro que la ejecutada no cumplió con la carga que impone el mencionado art. 377 del Código Procesal -y que pesaba sobre-, y no sobre su contraria como pretende la agraviada.

II.- La apelante también critica el rechazo de la excepción de inhabilidad de título, para lo cual aduce que se desconocieron los términos del reglamento de copropiedad que integran el título ejecutivo, por lo que considera que las exenciones previstas en el reglamento a favor de la unidad funcional "estacionamiento" puede brindarse por esta vía.

En primer término, el reglamento de copropiedad no constituye el título ejecutivo, sino el certificado de deuda que reúna los requisitos exigidos por el referido reglamento (art. 524 del Código Procesal).

De todas maneras, se ha decidido reiteradamente que si bien el juez está obligado a examinar cuidadosamente el instrumento base de la acción ejecutiva, en el caso de cobro de expensas no cabe extremar ese rigor pues el pago de dicha contribución es fundamental para el normal desenvolvimiento del consorcio (cfr. Rodríguez, Luis A, "Tratado de la Ejecución", tomo II,B, pág. 674).



Es por ello que las quejas elevadas sobre esta defensa tampoco tendrán favorable acogida.

III.- Las costas de la Alzada se impondrán a la apelante vencida.

IV.- Por las consideraciones precedentes, el tribunal **RESUELVE:** Confirmar en un todo la resolución recurrida; con costas. **REGISTRESE** y devuélvase. Cumplido comuníquese al CIJ (Ac. 15/2013 y 24/2013 CSJN). Oportunamente devuélvanse las actuaciones.

