



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

Expte. n° 91466/2018/CA1 – Juzg. n° 60.-

CONS PROP L c/ R SA s/EJECUCION DE EXPENSAS

Buenos Aires, 12 de febrero de 2020.-

Y VISTOS: Y CONSIDERANDO:

I. Contra la resolución de fs. 96 en la que el Sr. juez de grado desestimó la excepción de inhabilidad de título opuesta y mandó llevar adelante la ejecución, alza sus quejas la sociedad demandada en su presentación de fs. 99/101, siendo contestado por el consorcio actor a fs. 103/105.

II. Esta Sala ha sostenido que el recurso de nulidad se circunscribe a los errores de la propia sentencia en virtud de vicios nacidos en la construcción del decisorio y que vinculan al pronunciamiento con la teoría de las nulidades como, por ejemplo, la ausencia de fundamentación del fallo, la expresión oscura e imprecisa que hace imposible conocer el sentido del acto, la omisión de cuestiones esenciales no decididas y el pronunciamiento sobre pretensiones no propuestas por las partes (conf. c. 169.746 del 7/5/95, c. 174.127 del 27/6/95 y c. 544.737 del 30/11/09, entre muchos otros; Fenochietto-Arazi, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Comentado y Concordado", tº. 1, com. art. 253, pág. 791; Fassi-Yáñez, "Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Anotado, Comentado y Concordado", tº. 2, art.253, pág. 323 y sigts.).

Además, el recurso de nulidad debe ser rechazado cuando los agravios -de ser fundados- pueden ser reparados por vía del recurso de apelación interpuesto (conf. C.N.Civil, esta Sala, c. 31.130 del 26/10/87 y sus citas, en LL 1988-B-349, c. 141.618 del 9/12/93, c. 146.739 del 10/6/94, c. 164.291 del 10/4/95, c. 169.746 del 7/6/95 y c. 544.737 del 30/11/09, entre muchos otros).



Por tal razón y más allá de la modalidad adoptada por el Sr. juez de grado en la resolución cuestionada (en la que se remitió *brevitatis causae* a lo por él decidido en los autos conexos n° 52.206/2017), tal circunstancia no implica que la misma carezca de fundamentación como lo indica la recurrente, por ello ha de desestimarse la nulidad y analizarse desde el ámbito de la apelación las causas invocadas en apoyo del recurso deducido.

III.- La finalidad del juicio ejecutivo no consiste en lograr un pronunciamiento judicial que declare la existencia o inexistencia de un derecho sustancial incierto, sino en obtener la satisfacción de un crédito que la ley presume existente en virtud de la peculiar modalidad que reviste el documento que lo comprueba (cfr. Palacio, Lino Enrique, “Derecho Procesal Civil”, t. VII, pág. 331 y sig.; CNCivil, esta Sala, c. 163.956 del 16-2-95, c. 580.169 del 5-06-11, c. 51.045/2.013 del 6-02-15, entre muchas otras).

Es por ello que suficiencia e integración son los dos principales extremos que ha de reunir el título. Esto significa que debe “bastarse a sí mismo”, es decir, contener todos los requisitos de admisibilidad de la vía ejecutiva (confr. Colombo, “Código Procesal...”, t. 2, com. art. 523, pág 30/31 y sus citas; Fassi, “Código Procesal...”, t. 2, pág. 237, C.N.Civil, esta Sala, c. 163.956 del 16-2-95, c. 515.415 del 12-9-08, c. 531.692 del 29-6-09, c. 563.038 del 1-11-10, c. 22.844/2016 del 13-7-16, entre muchas otras).

Asimismo, la excepción de inhabilidad de título es viable en el caso de que se cuestione la idoneidad jurídica de aquél, sea porque no figura entre los mencionados por la ley, o porque no reúne los requisitos a que ésta condiciona su fuerza ejecutiva, o porque el ejecutante o ejecutado carecen de legitimación sustancial en razón de no ser las personas que figuran en el título como acreedor o deudor (conf. CNCivil, esta Sala, c. 67.690 del 1-6-90, c. 167.912 del 5-4-95, c. 439.674 del 4-10-05, c. 439.674 del 4-10-05, c. 559.978 del 10-8-





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA E

10, entre muchas otras), pero es improcedente cuando no se niega la existencia de la deuda o cuando se la niega mediante una mera manifestación, tal como sucede en el caso de autos.

Es que, la negativa citada, como presupuesto necesario para la admisibilidad de la excepción, no puede constituir un simple formalismo vacío de contenido, pues puede prestarse a maniobras dilatorias que desnaturalicen el carácter sumario de este tipo de proceso, habida cuenta que debe estar seguida de la enunciación precisa y categórica de las circunstancias de hecho que la motivan, de modo que genere en el juez la necesaria certeza de que existen hechos objetivamente ponderables que justifiquen el desconocimiento como recaudo habilitante de dicha excepción (cfr. CNCivil, Sala “A”, c. 202.910 del 2-9-96; id., esta Sala, c. 540.381 del 13-10-09, c. 551.808 del 7-4-10, entre muchas otras; Donato, Jorge, “Juicio Ejecutivo”, pág. 669/670 y jurisprudencia allí citada; Fenochietto-Arazi, “Código Procesal...”, t. 2, pág. 525).

En otro orden de ideas, tal como sostuviéramos en los autos conexos (c. 52.206 del 02/10/2018), en el juicio ejecutivo el deudor no puede fundar la excepción de inhabilidad de título en una alegación que hace a la causa de la obligación y no a la perfección del documento en su exterioridad, único aspecto que puede ser objeto de examen a través de la excepción articulada, según el principio establecido por el inc. 4to. del art. 544 del Código Procesal (conf. CNCivil, esta Sala, c. 147.242 del 26/4/94, c. 266.537 del 18/3/99, c. 455.434 del 22/5/06, c. 532.662 del 20/9/10, c. 575.661 del 19/4/11, c. 77.841/2012/CA1 del 27/06/14, entre muchos otros).

La solución propiciada, se ve reforzada si se observa que el cobro regular de las expensas comunes es fundamental para el normal funcionamiento del consorcio. De allí que es por demás evidente que debe analizarse con sumo cuidado cualquier traba u



obstáculo que se oponga a su percepción (conf. Gabás, Alberto Aníbal, “Manual teórico-práctico de propiedad horizontal”, pág. 182).

Por lo demás, el desconocimiento de la recepción de la carta documento formulado por la ejecutada carece de virtualidad, ya que esta Sala ha sostenido en similar sentido al propugnado en la resolución atacada, señalando que la falta de intimación extrajudicial al pago de expensas no enerva la pretensión ejecutiva, toda vez que el requerimiento quedará cumplido suficientemente con la intimación de pago y citación de remate (conf. Fenochietto-Arazi, “Código Procesal Civil y...”, t. 2, pág. 690; CNCivil, esta Sala, c. 167.912 del 5-4-95, c. 482.105 del 15-5-07, entre otras).

Tampoco compromete la habilidad del título la falta de intimación extrajudicial previa para el pago; es que, aun cuando se haya establecido contractualmente, ello queda suplido, en todo caso, por la intimación de pago (conf. CNCivil, esta Sala, ED 139-449).

A ello se suma que, las manifestaciones que realizó el ejecutado al oponer la excepción (ver fs. 90/91 puntos II), no constituyen una negativa de la deuda en los términos requeridos por el art. 544 del Código Procesal (conf. Fassi, op. y loc. cit., pág. 281; Donato, op. cit., págs. 229/231 y jurisprudencia y doctrina allí citada; CNCivil, esta Sala, c. 233.885 del 6-11-97, c. 548.546 del 22-2-10, entre otras).

En consecuencia corresponde desestimar las quejas vertidas, al respecto, por la recurrente, con costas de alzada de acuerdo a lo previsto por el art. 558 del ordenamiento legal de forma.

Por estas consideraciones, SE RESUELVE: Confirmar la resolución de fs. 96, en cuanto fue objeto de agravio. Las costas de Alzada se imponen a la ejecutada vencida (art. 558 del Código Procesal). Notifíquese y devuélvase.-

