

\_\_\_\_\_ Salta, 05 de febrero de 2018. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **Y VISTOS:** Estos autos caratulados “**CLUB DE CAMPO LA HOYADA DE CASTELLANOS c/ FIGUEROA, Francisco – EJECUTIVO**”, Expte. N° 546.268/16 del Juzgado de 1ª Instancia en lo Civil y Comercial de Procesos Ejecutivos 2ª Nominación y de esta Sala Primera, Adscripción N° 1, y \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **CONSIDERANDO:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ *La Dra. Adriana Rodríguez de López Mirau, dijo:* \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **I.** Que vienen estos autos con motivo del recurso de apelación interpuesto a fs. 64 por el demandado en contra de la sentencia de fs. 58/61 que rechaza la excepción de inhabilidad de título y manda llevar adelante la ejecución en su contra por la suma de \$ 116.938. El recurso fue concedido a fs. 65 en relación y con efecto suspensivo. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ En el memorial de fs. 67 y vta. el apelante sostiene que yerra el sentenciante al fallar toda vez que no tuvo en cuenta las constancias del Expte. N° 173.534/7 ofrecido como prueba. Expone que el boleto de compraventa que habilitaría la procedencia de la ejecución es motivo de una controversia judicial que aún se encuentra pendiente de resolución y que la convalidación de la sentencia le ocasionaría serios perjuicios. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Corrido el pertinente traslado del memorial, a f. 71/72 contesta la actora. Señala que el demandado no negó la deuda reclamada ni acompañó comprobante alguno del pago de tales obligaciones. Manifiesta que resulta irrelevante a los fines pretendidos el carácter de titular registral de los bienes y que, no obstante ello, el demandado admitió que en el año 2005 adquirió los inmuebles por Boleto de Compraventa y que ejerce la posesión sobre los mismos, con las facultades y obligaciones derivadas de las disposiciones de los artículos 2050 y 1940 del Código Civil y Comercial. Expresa que el apelante en oportunidad de formular agravios niega la posesión y que esta circunstancia no fue analizada ante el magistrado de grado. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **II.-** Que el recurso fue interpuesto en término conforme surge de constancias de fs. 64 y fs. 66. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **III.** Que, para resolver como lo hizo y en lo sustancial, el magistrado de grado en primer lugar tuvo en cuenta que en la actualidad los clubes de campo se encuentran expresamente regulados en el Código Civil y Comercial. En ese marco legal y en referencia al crédito reclamado en autos, proveniente de gastos y cargas comunes, consideró el carácter *propter rem* de dichas obligaciones, en las cuales no importa la persona del sujeto o su individualización sino la calidad de poseedor o propietario de la cosa y que, en caso de enajenación del bien, la deuda real se traslada al adquirente. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Así, de conformidad a las disposiciones del artículo 2050 del Código Civil y Comercial, teniendo en cuenta que el demandado reviste el carácter de adquirente por boleto de compraventa de los inmuebles cuya deuda se reclama en los presentes y que éste no ha negado su posesión, rechazó la defensa argüida ordenando llevar adelante la ejecución por la suma de \$ 116.938 (pesos ciento dieciséis mil novecientos treinta y ocho), más intereses y costas.

\_\_\_\_\_ **IV.** Que liminarmente es dable recordar que la excepción de inhabilidad de título sólo puede resultar procedente cuando el título que motiva la ejecución carece de los requisitos que son condición de idoneidad para que la vía ejecutiva prospere; es decir, puede resultar viable si el instrumento en que se fundamenta no contiene una obligación exigible o el que intente ejecutarlo no resulte titular del mismo, o si se pretende ejecutar contra quien no sea –a tenor del título- deudor de la obligación (C.A.C.C. Salta, Sala III, T. 1993:653; T. 1994:58). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ En sentido coincidente se ha dicho que sólo puede considerarse la excepción de inhabilidad de título cuando mediante ella se pone de manifiesto la falta de alguno de los presupuestos básicos del proceso ejecutivo, como son la vinculación jurídica de las partes y la exigibilidad de la deuda (CNCiv., Sala A, L.L. 1981-C-649, citado por C.A.C.C. Salta, Sala III, T. 2003:950). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Sentado ello, debe ponderarse que en autos se ejecutan dos certificados de deuda por expensas comunes y extraordinarias correspondientes a los lotes N° 21 y 44 del Club de Campo la Hoyada de Castellanos de propiedad del demandado. Ahora bien, éste funda su defensa en que no reviste el carácter de titular registral de los lotes objeto de la presente ejecución y pone en

conocimiento del Tribunal la existencia de un juicio de escrituración tendiente a obtener la correspondiente titularidad de dominio. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Sobre el particular es dable recordar que, de conformidad a los artículos 2306 y 2309 del Código Velezano el ocupante de un departamento con boleto de compraventa aún no vinculado contractualmente al consorcio, pero que aprovecha de todas las ventajas que éste proporciona, debe cargar con las expensas comunes aunque no se le haya otorgado la escritura traslativa de dominio (Cám. Nac. C., Sala A, en L.L. 140-777, 24.761-S) y el consorcio es titular del crédito (C.A.C.C. Salta, Sala III, Tomo 2004:1203), tratándose de una obligación *propter rem* contra cada propietario (C.A.C.C. Salta, Sala III, T. 1997:703), por expensas, en proporción al porcentaje de la respectiva unidad horizontal. El carácter de deuda *propter rem* se encontraba en el artículo 17 de la Ley 13.512 -derogada-, que decía que la obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos, en la extensión del artículo 3276 del Código Civil, aún con respecto a las devengadas antes de su adquisición, pues lo fundamental en los cobros de expensas comunes es que los propietarios morosos se pongan al día en el pago, para que pueda desenvolverse con normalidad la vida consorcial (C.A.C.C. Salta, Sala III, Tomo 2007:539). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Por su parte el Código Civil y Comercial regula específicamente los Clubes de Campo (Libro Cuarto, Título VI Capítulo 1, Conjuntos inmobiliarios), remitiendo en algunos aspectos a las disposiciones de la Propiedad Horizontal (ver art. 2075), donde en referencia al cobro de expensas se dispone que “están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los que sean poseedores por cualquier título” (arts. 2050 y 2081 C.C.C.); es decir que indudablemente el poseedor con boleto de compraventa se encuentra legitimado pasivamente para ser demandado por cobro de expensas. La cesión de los derechos derivados del boleto de compraventa de la unidad no libera al cedente -que sigue revistiendo la calidad de propietario- de las obligaciones por expensas contraídas hasta la cesión, sino que se produce una delegación imperfecta de la deuda en virtud de la cual

el cesionario tomó a su cargo la deuda por expensas. Por tanto, frente al consorcio acreedor, existen dos deudores en igual situación y grado, ambos obligados por la misma prestación (cfr. “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, Gustavo Caramelo, Sebastián Picasso, Marisa Herrera – 1ª edic., Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Infojus, 2015, pág. 164). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Sentado ello y teniendo en cuenta que el demandado manifiesta expresamente haber adquirido por Boleto de Compraventa los lotes en cuestión, limitándose a sostener que no reviste el carácter de titular registral a los fines de repeler la ejecución deducida en su contra, este Tribunal entiende que la decisión del magistrado de grado resulta ajustada a derecho y debe confirmarse máxime considerando el escueto margen de discusión al respecto en procesos como el presente. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ V. Que, por lo expuesto y resultando insuficientes los agravios a los fines de revocar la decisión de grado, corresponde rechazar el recurso interpuesto a fs. 64 y, en su mérito, confirmar la resolución de fs. 58/61 en todas sus partes. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Las costas se imponen al apelante vencido en virtud del principio objetivo de la derrota (art. 67 C.P.C.C.). \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ *El Dr. Ricardo Casali Rey, dijo:* \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Que, por sus fundamentos, adhiero al voto precedente. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **LA SALA PRIMERA DE LA CÁMARA DE APELACIONES CIVIL Y COMERCIAL,** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **RESUELVE:** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **I. RECHAZAR** el recurso de apelación interpuesto a fs. 64 y en su mérito, **CONFIRMAR** la resolución de fs. 58/61 en todas sus partes. Con costas. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **II. MANDAR** se registre, notifique y oportunamente bajen los presentes autos al Jgado de origen. \_\_\_\_\_