



Poder Judicial de la Nación  
JUZGADO CIVIL 45

105612/2011

Fs. 374

CLUB DE CAMPO EL MORO c/ VIZCARRA ARTURO RAFAEL Y  
OTRO s/EJECUCION DE EXPENSAS

Buenos Aires, de mayo de 2015.- MM

**Y VISTOS:**

Para resolver la excepciones de falta de personería e inhabilidad de título o falsedad interpuestas por los ejecutados a fs. 120/127 cuyo traslado fuera contestado a fs. 154/155.-

**Y CONSIDERANDO:**

I.- Que a fs. 120/127 los coejecutados Arturo Rafael Vizcarra y Estela Beatriz Gomez oponen las excepciones de falta de personería y de inhabilidad de título previstas por el art. 544 del Código Procesal, manifestando que el letrado de la parte actora carece de representación suficiente para comparecer al juicio en nombre de otro alegando entre otros fundamentos que el letrado Carlos Alberto Cofiño no acreditó su representación con un poder suficiente.-

Además, niegan la existencia de la deuda, la de un título que traiga aparejada ejecución y la de un Club de Campo afirmando que se trata de un barrio denominado El Moro.-

Cuestionan también la legitimación pasiva habida cuenta que en el título de fs. 60 y 61 sólo figura como obligado al pago A. Vizcarra más no la otra co-ejecutada. Ergo, al no haber sido individualizada, expresan que no puede ser demandada E. B. Gómez.-

II.- Corrido el traslado la ejecutante pide el rechazo del planteo argumentando que, respecto de la excepción de falta de personería, no existe reclamo alguno para sostener el mismo pidiendo su rechazo y en cuanto a la excepción de inhabilidad de título, manifiesta que el Club de Campo El moro es uno de los denominados “preexistentes” por la ley 8912/77 regidos por el art. 67 de dicha ley

reglamentado por el decreto 9404/86. Además, expresa que procede el trámite ejecutivo por aplicación analógica de la ley 13.512, atento a la idéntica naturaleza de la obligación (prestación de servicios propios de un consorcio de dicho tipo), extremo que autoriza –según su postura- al rechazo de las defensas opuestas.-

Remito a la lectura íntegra de ambas presentaciones en mérito a la brevedad.-

III.- En primer lugar corresponde aclarar que la excepción de falta de personería procede ante la ausencia de personería en el ejecutante, en el ejecutado o en sus representantes, por carecer de capacidad civil para estar en juicio o ante la falta de representación suficiente (art. 544, inc. 2do del rito).-

En el caso en examen no se dan los supuestos fáctico-jurídicos indicados en la norma aludida.-

Por el contrario, según la copia acompañada a fs. 3/5 el Dr. Carlos Alberto Cofiño en su carácter de apoderado de “Club de Campo El Moro” sustituyó a favor del Dr. Matías Cofiño para que en su nombre y representación intervenga con las mismas facultades que le fueron conferidas al primero.-

Del escrito de inicio surge que la demanda fue iniciada por quien sustituyera y como patrocinante por el sustituido. En su mérito, el acto procesal fue realizado y suscripto por ambos más allá de los roles indicados en el mismo.-

Concluir como pretende la demandada importaría un rigorismo formal que derivaría en una conclusión desacertada toda vez que la actora se encuentra representada en legal forma.-

Por tanto no corresponde hacer lugar a la excepción de falta de personería opuesta.-

IV.- En cuanto a la excepción de inhabilidad de título es sabido que la excepción interpuesta sólo procede cuando se cuestiona la idoneidad jurídica del título, sea por no figurar entre los



Poder Judicial de la Nación

JUZGADO CIVIL 45

mencionados por la ley, por no reunir los requisitos a que ésta condiciona su fuerza ejecutiva o en tanto el ejecutante o el ejecutado carezcan de legitimación procesal en razón de no ser las personas que figuran en el título como acreedor o deudor.-

De modo tal que, esta oposición tiene su fundamento en la inexistencia misma de un título que traiga aparejada ejecución y en tanto la impugnación se funde en objeciones relativas a su forma extrínseca (Conf. CNCiv. Sala F, 28/3/95, LL 1996-B-750 Nro.10.816, extraído de "Códigos...." Carlos E. Fenochietto, tomo 3-pág. 97).-

En primer término, corresponde aclarar que aunque la Sra. Gomez no se menciona en la constancia de la composición de saldo deudor, ello no la exime de intervenir en esta causa como coejecutada.-

El certificado de dominio que luce a fs. 48/49 en su asiento N° 6 refiere que los dos demandados son titulares del bien del cual se reclama el pago de las expensas, y es ese el motivo por el cual es habilitada a ser parte demandada en esta litis.-

Ergo, las defensas invocadas en este aspecto no pueden ser tenidas en cuenta.-

Máxime cuando de fs. 59/61 surge la individualización de la Unidad Funcional deudora de expensas.-

Por estos argumentos debe ser denegada la petición en este aspecto.-

V.- Asimismo, los ejecutados cuestionan la viabilidad de la actora para reclamar como lo hace desconociendo que sea un Club de Campo y, asimismo, negando la existencia de un certificado de deuda y un título que traiga aparejada ejecución.-

No obstante, es del caso señalar que los ejecutados adquirieron su bien según el certificado de dominio por escritura celebrada el 27/11/2.003.-

El estatuto del Club El Moro data del 27/5/1976 (v. fs. 26).-

En ese instrumento se determina la constitución de una asociación civil sin fines de lucro con las distintas finalidades orientadas al aspecto deportivo, social, cultural, etc.-

Se fija, además, la formación del patrimonio con las cuotas sociales a cargo de los asociados, entre otros (fs. 17).-

En atención a la fecha de celebración del Estatuto y a la de la compraventa del bien de los demandados, no puede pretenderse el desconocimiento del mismo ni de la existencia del emprendimiento urbano ni de los servicios que presta. Máxime que no se acompaña documentación alguna que acredite este extremo. Nótese que no se agregó la escritura de compraventa del bien de marras con lo cual no se tomó conocimiento en qué estado se compró el bien ni elemento alguno que haga suponer que los demandados no fueron anoticiados de la existencia del Estatuto y de su contenido del cual claramente surgen las cuotas sociales a cargo de los asociados.-

De allí que la constancia emanada por el contador y que se acompaña a fs. 58/61 de la cual se lee el saldo deudor de la unidad demandada, cobra virtualidad para el reclamo de la actora.-

Ocurre que, el monto que se desprende de fs. 59 es avalado por la certificación contable de fs. 60, según los dichos del contador, por los libros allí referenciados y a la luz asimismo de la constancia de fs. 140.-

Las demás manifestaciones de fs. 124 vta. exceden el marco de este proceso ejecutivo y deberán, en su caso, ser invocados en la forma y vía correspondientes.-

Avala lo expuesto la jurisprudencia al sostener: “En un proceso ejecutivo, se reclama el cobro de expensas de un club de campo constituido bajo la forma de sociedad anónima, en el cual a más de las prestaciones deportivas y sociales que realiza, los socios



Poder Judicial de la Nación

## JUZGADO CIVIL 45

poseen parcelas donde han construido casas, se trata de un supuesto que guarda identidad casi total con las finalidades propias de un consorcio regido por la ley de propiedad horizontal. En tal sentido cabe precisar, que esta última situación referenciada la ley ha querido darle un carácter ejecutivo la deuda por expensas toda vez que el caso se inserta en un sistema de cobro regular de las expensas comunes, fundamental para el normal funcionamiento del mismo y asegurar su pago evitando que se paralicen los servicios. (Cám.Nac. Comercial, Sala A, “Club el Carmen S.A. c/ Francone, Luis Enrique s/ejecutivo”, del 29-08-2002, SAIJ, sumario N° 0010719).-

La doctrina también así lo entiende: “La expensa no es otra cosa que la recuperación de los gastos incurridos para mantener en funcionamiento el emprendimiento. Esta definición es netamente económica y totalmente realista, ya que lo que signifique desviaciones a este concepto más tarde o temprano va a tener serios defectos. En la medida en que todos los propietarios abonen expensas, la subsistencia del emprendimiento está asegurada, dado que si no implicará un aumento de expensas para poder cubrir los morosos, lo que va a generar un proceso peligroso. En la medida que pueda exigir a los morosos el pago de las expensas, se asegura el proceso de funcionamiento del emprendimiento”(conf. “Countries y barrios cerrados. Las expensas. Condiciones para su ejecutividad”, María del Pilar Hernandez, publicado en DJ18/11/2009, 3248, cita online AR/DOC/3273/2009).-

Por lo demás, también debe tenerse presente que la actora es un emprendimiento en el que existen viviendas y se brindan servicios. En tal sentido, la jurisprudencia dispuso que “... la SA planteada es una asociación urbanística y residencial, deportiva y cultural, no una depurada y rigurosa organización de capitales, dedicada a producir bienes para obtener lucro, por lo que debe considerarse la realidad y sentenciar de acuerdo con ella

...”(CNCom., Sala A, “Club del Carmen S.A. c/ Francone, Luis Enrique s/ ejecutivo”).-

“Las constancias de liquidación de las expensas comunes efectuada por el directorio de un club de campo y certificadas por contador público son hábiles para instar el cobro ejecutivo, pues cumplen con las prescripciones particulares previstas en el reglamento interno y las generales atinentes a las formas extrínsecas de dichos instrumentos; máxime cuando el nuevo Cód. Civil y Comercial recepta los emprendimientos o conjuntos inmobiliarios, asignándoles como marco legal el derecho real de la propiedad horizontal, siendo necesaria la integración prevista por el art. 524 del Cód. Proc. Civil y Comercial ... Adelantamos que somos de la convicción de que no existe óbice jurídico alguno para acordar a los particulares aquella aptitud jurígena (arg. arts. 1137 y 1197 Cód. Civil) siempre que: (i) no exista expresa prohibición legal en contrario (arg. art. 19 CN) (ii) no se viole el orden público procesal y (iii) se respeten las condiciones que hacen a la habilidad ejecutiva de tales instrumentos, las cuales se encuentran expresamente previstas en normas procesales (vgr. que se trate de una obligación dineraria líquida o fácilmente liquidable, no sujeta a condición, asentada en un instrumento que se baste a sí mismo a fin de que no se requiera indagación ajena al mismo y del cual surjan las condiciones de acreedor y deudor) ...”(CNCom., Sala F, “Club de Campo Haras del Sur c/ Farias, Pablo Oscar s/ ejecutivo”, 4/11/2014, LA LEY 06/02/2015, 06/02/2015, cita online AR/JUR/71509/2014).-

Sólo como colofón y a mayor abundamiento es de destacar que el nuevo Código Civil y Comercial de la República Argentina en su artículo 2.075 es acorde con la decisión a la que se arribara en el presente pronunciamiento, disposición que me permito transcribir: “...Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el



Poder Judicial de la Nación

## JUZGADO CIVIL 45

Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial. Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.”-

Ello lo es sin perjuicio de la vigencia de la normativa citada a partir del 1 de agosto del corriente año.-

Conforme el desarrollo que antecede, es que habrá de reconocerse viabilidad jurídica al reclamo del cobro de expensas introducido en el escrito preliminar del presente proceso ejecutivo.-

VI.- En cuanto a los intereses a aplicar en los presentes conforme la facultad conferida a la suscripta por el art. 656 del Código Civil se fijan por todo concepto entre punitorios y compensatorios en el 30% anual.-

Por ello, y lo dispuesto por los arts. 551 y 558 del Código Procesal, **FALLO:** I) Rechazando las excepciones interpuestas. II) Mandando llevar adelante la ejecución hasta hacerse al acreedor íntegro pago del capital adeudado, intereses en la forma indicada en los considerandos, y las costas del juicio. Regístrese y notifíquese.-

Difiérese la regulación de honorarios para el momento en que se practique y apruebe la pertinente liquidación. Regístrese, archívese copia y notifíquese.-