



JUZGADO DE IRA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO Nº 5 SECRETARÍA Nº10

CONSORCIO DE PROPIETARIOS TORRE DOS SECTOR A CASTAÑARES 4847 BARRIO CARDENAL SAMORE
CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE EJECUCION DE EXPENSAS

Número: EXP 37193/2017-0

CUIJ: EXP J-01-00067689-2/2017-0

Actuación Nro: 13920772/2019

Ciudad de Buenos Aires, de noviembre de 2019.pc

Y VISTOS; CONSIDERANDO:

I. Que, la Sra. Aida Noemí Hartmann, en su carácter de Administradora del *Consortio de Propietarios Torre 2 Sector A, Castaños 4847 Barrio Cardenal Samore*, con el patrocinio letrado de la Dra. Clara Lidia Heschman de Resnik promovió el presente juicio ejecutivo por cobro de expensas por ante el fuero Civil de la ciudad Autónoma de Buenos Aires, contra el *Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires* (en adelante, IVC), por la unidad funcional 14, ubicada en el 1º piso, departamento "A" del edificio individualizado por la suma de quince mil cincuenta y un pesos con dieciocho centavos (\$15.051,18), con sustento en el certificado de deuda obrante a fs. 22/23 (v. fs. 1/36 vta.).

II. Que, a fs. 37/38, la Sra. juez del *Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil 5* se declaró incompetente para decidir en la presente causa, remitiéndola a la *Justicia en lo Contencioso Administrativo y Tributario* de la Ciudad.

Una vez radicada la causa por ante este juzgado y secretaría, y de conformidad con lo dictaminado con el *Ministerio Público Fiscal*, se declaró la competencia del tribunal para conocer en las presentes actuaciones (v. fs. 41/41 vta., 45/46 vta. y 50/50 vta.).

Seguidamente, se presentó la Sra. Iudith Alejandra Aikman, en su carácter de nueva administradora del consorcio actor, con el mismo patrocinio letrado (v. fs. 55/58).

III. Que, a fs. 59, el tribunal dispuso que la presente causa se regirá por las normas contenidas en el *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación* y por las disposiciones sobre ejecuciones contenidas en el *Código Contencioso Administrativo y Tributario* de la CABA (en adelante, CCAyT).

IV. Que, habiéndose efectuado la pertinente intimación de pago, se presentó la Dra. Verónica Sciglitano, en su carácter de apoderada de la demandada, con el patrocinio letrado de la Dra. Silvia Brundo, y opuso la excepción de falta de personería, al mismo tiempo que negó la existencia de la deuda que se le reclama a su mandante (v. fs. 59, 79/79 vta. y 80/86 vta.).

Con relación a la excepción de falta de personería, alegó que "...la Administradora Sra. Aida Noemí Hartmann, no corrió traslado de la acreditación pertinente de su designación por ante el Registro Público de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal, tal como se estatuye en la Ley N° 941 CABA, modificada por Ley N° 3254, como así tampoco, no ha dado el debido traslado del acta de designación como administradora del consorcio actor" (v. fs. 83 vta.; se omitió el destacado para una mejor lectura).

Agregó que "...dicha inscripción es requisito necesario [para] el desempeño de las actividades del administrador, y que dicha condición le otorga validez a los actos emanados por éste, y por ende, la falta de registración aludida está considerada una infracción plausible de diversas sanciones (art. 15 inc. a) y art. 16 de la Ley N° 941)" (v. fs. 83 vta.).

Asimismo, solicitó la aplicación de la ley 70 de la CABA y del artículo 399 del *Código Contencioso Administrativo y Tributario* de la CABA (en adelante CCAyT), oponiéndose también a la tasa de interés aplicada por la ejecutante.

Corrido el pertinente traslado, la parte actora petitionó el rechazo de la defensa interpuesta por su contraria (v. fs. 87, 91/91 vta. y 92/93 vta.).

V. Que, luego de algunas contingencias procesales atinentes a echar luz sobre el carácter de administradoras ostentado por las Sras. Hartmann y Aikman, la parte ejecutante amplió demanda por las sumas presuntamente debidas en el período comprendido entre mayo de 2017 y mayo de 2019 (v. fs. 107, 112/113 vta. y 115/120 vta.).

Intimado de pago por estos nuevos vencimientos, el IVC propició su rechazo, aludiendo a la supuesta imprecisión con la que fuera practicada la liquidación por expensas adeudadas (v. fs. 121, 122/122 vta. y 123/123 vta.).

Sustanciado que fue el traslado ordenado a fs. 124 y no obstante que las observaciones efectuadas merecieron la réplica por parte de la aquí actora, cabe advertir que dicha presentación fue desglosada en virtud de no haber dado cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 104 del código de rito (v. fs. 126, 127/127 vta. y 130)

Finalmente, habiendo dictaminado el Sr. fiscal, pasaron los autos a resolver (v. fs. 138/140 vta. y 141).

VI. Que en primer término, respecto a la excepción de **falta de personería**, resulta menester señalar que dicha defensa se refiere a la ausencia de capacidad civil para estar en juicio o de representación suficiente de los mandatarios.

Al respecto, ALSINA explica que “[e]l primer presupuesto de la relación procesal es la capacidad de los sujetos para estar en juicio: si esta capacidad falta, sea en el actor, sea en el demandado, podrá oponerse una excepción previa de falta de personería...” (Alsina, Hugo, *Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial*, tomo I, pág. 431, Ediar, Buenos Aires, 1963). Por su parte, PALACIO expresa que esa capacidad puede ser definida como la “*idoneidad reconocida por el ordenamiento jurídico para ser titular de derechos y de deberes procesales*” (Palacio, Lino E., *Derecho Procesal Civil*, tomo III pág. 14, Abeledo - Perrot, Buenos Aires, 2011).

Es decir que estamos en presencia de esta defensa, si quien invoca la representación de una de las partes no acompaña los instrumentos que acrediten dicha representación o son ellos insuficientes o defectuosos; se trata de una excepción dilatoria y, por ello, no impide que la pretensión del actor pierda eficacia una vez obviados los defectos que adolecía. En suma, no afecta al derecho material invocado, postergando sólo la oportunidad de un pronunciamiento sobre aquél (Falcón, E., en *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*, tomo I, pág. 588, Ed. Abeledo - Perrot, 1998).

En este contexto, se observa que la ejecutada alegó –como argumento de su defensa– que no se corrió traslado tanto del acta de designación de administradora de la Sra. Aída Noemí Hartmann como de su inscripción ante el Registro Público de Administradores de Consorcio de Propiedad Horizontal, condición necesaria para ejercer dicha actividad.

Ahora bien, de las constancias de la causa surge que la actora, al momento de la interposición de la demanda, acompañó copia del *Reglamento de Copropiedad y Administración* correspondiente al inmueble cuya deuda de expensas se pretende ejecutar (cfr. fs. 2/18 vta.), del que se desprende que el administrador es el representante legal y que se encuentra facultado para actuar en todos los asuntos judiciales y, en particular, a expedir el certificado de deuda por tal concepto a fin de promover juicio ejecutivo para obtener su cobro (cfr. arts. vigésimo a vigésimo tercero del *Reglamento de Copropiedad y Administración*; v. fs. 11/13 vta.).

En cuanto a la instrumentación de las designaciones, se adjuntaron copias fieles de las actas de asamblea en las que fueron designadas la Sra. Aída Hartmann y la Sra. Alejandra Aikman como nueva administradora del consorcio actor (v. fs. 20 vta./21 y 56/57, respectivamente),



JUZGADO DE IRA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO Nº 5 SECRETARÍA Nº10

CONSORCIO DE PROPIETARIOS TORRE DOS SECTOR A CASTAÑARES 4847 BARRIO CARDENAL SAMORE
CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE EJECUCION DE EXPENSAS

Número: EXP 37193/2017-0

CUIJ: EXP J-01-00067689-2/2017-0

Actuación Nro: 13920772/2019

extremo suficiente a los fines de ser oponible a un co-propietario (y no a un tercero), quien se entiende las ha aceptado ya que no se ha demostrado su impugnación.

Al respecto, no está demás hacer notar que el acta de designación que fuera adjuntada en copia a la cédula de notificación mediante la cual el IVC fuera intimado de pago, tampoco ha sido objeto de desconocimiento por parte de la aquí demandada (cfr. pieza obrante a fs. 79/79 vta.).

Como consecuencia de los artículos del reglamento de copropiedad antes citados y de los elementos arrojados a la causa, cabe adelantar que ambas administradoras en su intervención en autos tenían o tienen, depende el caso, suficiente representación y facultades para iniciar esta acción.

Para ello, es dable recordar que la ley 941 –con sus modificaciones– que crea el *Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal* en el ámbito de la *Ciudad de Buenos Aires* y regula dicha actividad, dispone en su artículo 2º que “[l]a administración de consorcios no puede ejercerse a título oneroso ni gratuito sin la previa inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal”.

En cuanto a la mentada exigencia, resulta atendible destacar que, en una causa similar, la sala II de la Cámara de apelaciones del fuero rechazó la defensa opuesta por el IVC, que pretendía repeler el crédito que se le reclamaba aludiendo a que el título confeccionado a dicho fin resultaba inhábil por haber sido suscripto por una administradora voluntaria que no se encontraba inscripta en el registro correspondiente, en incumplimiento de lo previsto en el artículo 2º de la ley 941 (cfr. “*Consortio de propietarios de la torre Vi del barrio Lafuente c/ GCBA y otros por ejecución de expensas*”, expte. nº EXP 2123/2017-0, del 14 de junio de 2018).

Allí sostuvo –remitiéndose a lo dispuesto el 22 de noviembre de 2006 por la sala I del fuero en “*Consortio de Propietarios Lafuente 1550 Edificio 3 c/ Instituto de la Vivienda (UF138) s/ ejecución de expensas*”–, que “... las expensas constituyen, para el consorcio de copropietarios, la fuente de ingresos de los cuales debe disponer para afrontar las obligaciones derivadas de la atención de las necesidades de la comunidad consorcial. Por lo tanto el pago íntegro y puntual de aquéllas es un presupuesto indispensable para el normal desenvolvimiento del consorcio y, más aún, el incumplimiento generalizado puede poner en riesgo su subsistencia (Mariani de Vidal, Marina, *Curso de Derechos Reales*, Buenos Aires, 1973, tO 2, p. 174). En efecto, la doctrina ha puesto de relieve que el pago de las expensas se erige en obligación primordial de los copropietarios, toda vez que su percepción por el ente consorcial resulta esencial para el cumplimiento de sus fines y, en consecuencia, en caso de no observarse aquella obligación ‘...se introduce un factor de desequilibrio que perjudica a todo el sistema’ (Papaño, Kiper, Dillon, *Cause, Derechos Reales, Depalma*, Buenos Aires, 1993, yo IL p. 69, E). Lo expuesto permite advertir que la modalidad de cumplimiento de la prestación comprometida en el sublite se vincula íntimamente con la subsistencia misma del consorcio acreedor; circunstancia que autoriza su inclusión en la categoría de los créditos alimentarios (esta Sala, in re ‘*Consortio de Propietarios Edificio 27 BO Gral. Savio-Lugano el Comisión Municipal de la Vivienda si Ejecución de Expensas*’, resolución del 10 de noviembre de 2002, entre muchos otros precedentes)...”.

Además, la sala II concluyó que “[e]l demandado, para desvirtuar la validez del título ejecutivo, pretende hacer valer una presunta inconsistencia en relación con la conducta que postula deben seguir los administradores para ejercer como tales, obviando que la interpretación legal que propicia menoscabaría los derechos de los consorcistas que la norma busca proteger. Ello es así habida cuenta de que la

falta de pago de las expensas, que es lo que al cabo resiste con su defensa, impacta directamente en la posibilidad de que el consorcio atienda las necesidades primarias de la comunidad consorcial” (cfr. 4º párrafo del considerando 6.1 del precedente en cuestión).

También, corresponde tener presente que en el artículo 7º del mismo texto normativo se hace alusión a la publicidad del registro, del que se colige que la inscripción resulta ser una condición formal para el ejercicio de la actividad, sin ser un impedimento en cuanto a la representación legal que ejerce el administrador del consorcio, toda vez que el mencionado registro es de acceso público y se encuentra disponible para su consulta en la página web del Gobierno de la Ciudad.

A esta altura, es pertinente subrayar que ante cualquier incumplimiento por parte de la Administración de sus obligaciones, los consorcistas se hallan facultados a iniciar las acciones previstas en el capítulo V de la ley 941 (arts. 17 y sgtes.), con la consecuente aplicación de las sanciones contenidas en el mismo plexo normativo, que se encuentran enumeradas en su artículo 16, respecto a la persona que consideren infractor.

Sumado a lo hasta ahora dicho, resulta oportuno remarcar que la Sra. Aída Noemí Hartmann figura inscrita en el registro desde el 15 de diciembre de 2008, bajo la matrícula RPA 6321, habiendo sido designada en el consorcio ejecutante como administradora el 19 de diciembre de 2016, mientras que la Sra. Iudith Alejandra Aikman, se halla inscrita desde el 21 de julio de 2017, bajo la matrícula RPA 12886, y su designación como administradora data del 02 de enero de 2018. Todo ello, se reitera, se desprende de las copias certificadas de las actas de designación obrantes a fs. 20 vta./21 y 56/57, en consonancia con la respuesta brindada por el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal que luce incorporada a fs. 112/113 vta., que da cuenta –esta última– de las inscripciones respectivas de las administradoras presentadas en autos, extremo que no ha sido objeto de controversia por el IVC, en los términos del artículo 331 del CCAyT.

No obstante lo expuesto, se puede observar –sin mayor análisis– que de la contestación de oficio *ut supra* mencionada no surge que la Sra. Aída Noemí Hartmann haya denunciado ante el Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal su condición de *administradora* del consorcio de propietarios actor, esto es, del inmueble sito en *Castañares 4847, Barrio Cardenal Samore, Torre 2 Sector A*, por lo que deberá comunicarse dicha circunstancia a la autoridad de aplicación –mediante oficio de estilo y en los términos del artículo 17 de la ley 941–, a los fines que estime corresponder.

Sin perjuicio de ello, en tanto el extremo apuntado en el párrafo precedente no resulta suficiente para invalidar el título ejecutivo base de la presente ejecución, no cabe más que concluir que la defensa de falta de personería interpuesta por la parte accionada no debe prosperar.

VII. Que, asentado lo precedente, cabe señalar que la demandada sostuvo que debía aplicarse la ley 70 –que rige los sistemas de gestión, administración financiera y control del sector público de la *Ciudad de Buenos Aires*–, como así también las previsiones contenidas en el artículo 395 y 399 del CCAyT.

Ahora bien, sin perjuicio de que en el artículo 395 del CCAyT se dispuso una remisión al procedimiento previsto –para la ejecución de las sentencias en causas contra las autoridades administrativas– en los artículos 399 y 400 del mismo cuerpo legal, se estableció como excepción del deber de efectuar la previsión presupuestaria a “...*los créditos de naturaleza alimentaria cuyo importe total no sobrepase el doble de la remuneración que percibe el Jefe de Gobierno*”. De conformidad con la norma citada, el cumplimiento de las obligaciones de dar sumas de dinero, de naturaleza alimentaria, se encuentra exento de aquella obligación, de acuerdo a los artículos 399 y 400 CCAyT.

En el contexto descripto, cabe dilucidar si corresponde encuadrar al crédito aquí reclamado en la referida excepción.



JUZGADO DE IRA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 5 SECRETARÍA N°10

CONSORCIO DE PROPIETARIOS TORRE DOS SECTOR A CASTAÑARES 4847 BARRIO CARDENAL SAMORE
CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE EJECUCION DE EXPENSAS

Número: EXP 37193/2017-0

CUIJ: EXP J-01-00067689-2/2017-0

Actuación Nro: 13920772/2019

Al respecto, es menester destacar que la sala II del fuero, en casos sustancialmente análogos al *sub examine*, ha reconocido que, créditos como el de marras, revisten carácter alimentario (sala II, “Consortio de propietarios Lafuente 1520 Edificio II c/ Comisión Municipal de la Vivienda s/ ejecución de expensas”, expte. 14604/0, del 12/09/2006; “Consortio de prop. B° Cardenal Santiago Luis Copello Ed. 9 c/ Instituto de la Vivienda de la CABA s/ ejecución de expensas”, expte. 15958/0, del 08/08/06).

Para así decidir, la alzada tomó en consideración que “*las expensas constituyen para el consorcio de propietarios la fuente de ingresos de los cuales debe disponer para afrontar las obligaciones derivadas de la atención de las necesidades de la comunidad consorcial. Por lo tanto, su pago íntegro y puntual es un presupuesto indispensable para el normal desenvolvimiento del consorcio y, más aún, el incumplimiento generalizado puede poner en riesgo su subsistencia*” (cfr. sala II, “Consortio de Propietarios Francisco Beiró 5229 c/ GCBA s/ ejecución de expensas”, expte. 19231, del 17/11/09).

De consuno con lo expuesto, la sala II del fuero concluyó que la demandada “... no puede pretender hacer valer potestades exorbitantes —como el régimen de ejecución de sentencias contempladas en los arts. 399 y 400 del CCAyT— cuando, en el caso, ha sido traída a este juicio en virtud del incumplimiento de sus obligaciones como propietario de una unidad funcional de un edificio de propiedad horizontal. En tales circunstancias, lo que debe prevalecer es la letra del reglamento de copropiedad y, por lo tanto, debe quedar sometida —al igual que cualquier copropietario moroso— a sufrir el embargo y potencial subasta del inmueble en su caso” (cfr. “Cons. Propietarios Francisco Beiró 5229” *ut supra* citado).

En esos términos, es dable concluir que las sumas reclamadas tienen naturaleza alimentaria, por lo que el crédito en cuestión se encuentra incluido en la excepción prevista en el artículo 395 del CCAyT con relación a la ejecución de las sentencias contra la autoridad administrativa (cfr. sala II, “Consortio de Propietarios Edificio 14 [ex 8º A] Nudo 10 Bº Sol c/ Comisión Municipal de la Vivienda s/ ejecución de expensas”, del 08/04/03).

Sobre la base de las consideraciones precedentes, cabe rechazar el planteo esgrimido por el IVC.

VIII. Que, en lo atinente a los intereses, el IVC manifestó que “...no surge con claridad de dicho instrumento, cuál es la tasa aplicada al mismo, como así tampoco [se] efectúa una liquidación específica de la deuda reclamada” (v. fs. 85). Seguidamente, señala que “...deberá aplicarse la tasa pasiva que publica el Banco Central de la República Argentina...”, aunque, al concluir este punto de su defensa, expone que “...la tasa que surge del certificado de deuda acompañado por la actora excede la tasa activa promedio que publica el [BCRA]...” (v. fs. 85 y 86, respectivamente).

Por su parte, la actora destacó que había aplicado una tasa de interés del 3% mensual, “...fija[da en el Reglamento de Copropiedad] entre intereses compensatorios y punitivos...” (v. fs. 93; se omitió el destacado para una mejor lectura).

Así las cosas, deviene necesario precisar que la tasa de interés aplicable a la deuda reclamada en autos es aquella que surge del artículo décimo tercero del *Reglamento de Copropiedad y Administración*, en cuanto estipula que el copropietario moroso “...abonará desde la fecha en que debió efectuarse el pago hasta que satisfaga su deuda, un interés compensatorio, a favor de quien resultare haber adelantado los fondos, equivalente a lo establecido por el Banco Nación para sus operaciones de descuento de documentos a treinta (30) días, con más una tercera parte en carácter de interés punitivo” (v. fs. 10).

Ahora bien, sin perjuicio de lo manifestado por el Sr. fiscal en el punto VI de su dictamen de fs. 99/102 vta., cabe destacar que la jurisprudencia tiene dicho que la tasa de interés establecida en el *Reglamento de Copropiedad y Administración* debe aplicarse en la medida en que no exceda el veinticuatro por ciento (24%) anual (cfr. Cámara del fuero, sala II "*Consortio de Propietarios Bo. Copello Torre 7 [ex 8] cl GCBA s/ ejecución de expensas*", del 12/08/04; "*Cons. Propietarios Francisco Beiró 5229 cl GCBA*", expte. 19231/0, del 17/11/2009; entre otros).

Por consiguiente, en aquellos períodos en que los índices de la tasa prevista en el *Reglamento de Copropiedad* excedan dicho porcentaje, corresponderá aplicar una tasa equivalente al veinticuatro por ciento (24%) anual (cfr. "*Consortio de Propietarios Bo. Copello Torre 7 [ex 8]*", cit.).

IX. Que, finalmente, corresponde desestimar la impugnación efectuada a fs. 123/123 vta. por el IVC –respecto de la ampliación de períodos presentada a fs. 115/120 vta.–, atendiendo a que la ejecutada se limitó a criticarla teniendo únicamente en cuenta la constancia de fs. 119 y manifestando que "*...la misma ha sido confeccionada de forma errónea, sólo volcando algunos días del mes de octubre de 2017, 2018 y 2019...*".

Lo anterior se sustenta en el carácter alimentario que revisten las expensas comunes y la relevancia que tiene su pago para el normal desenvolvimiento de la vida del consorcio, así como también si se considera que el IVC no desconoció la nueva porción de deuda que se le reclama, sino que se aferró a un mero error tipográfico para defenderse, circunstancia que, además, se ve morigerada si se tiene en cuenta que a fs. 118 surge claramente que "*...la unidad funcional N° 14 ubicada en el PISO 1° del citado consorcio, adeuda en concepto de expensas comunes por el período 10/05/2017 al 10/05/2019, y conforme surge de los libros de la administración, la suma de **PESOS CUARENT[A Y SEIS] MIL SETECIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS C/92 CTS. (\$46.783,92)** suma que corresponde a capital e intereses, y que fueron liquidados con el 36% anual*" (el destacado pertenece al original).

En virtud de lo expuesto, **SE RESUELVE:**

1. Rechazar la excepción de falta de personería invocada, así como también los planteos relativos a la aplicación al caso de la ley 70 y del artículo 399 del *Código Contencioso Administrativo y Tributario* local y la impugnación efectuada a fs. 123/123 vta.

2. Mandar llevar adelante la ejecución contra el *Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires*, por la suma reclamada correspondiente al período comprendido entre abril de 2016 y mayo de 2019, más sus intereses calculados de conformidad con lo indicado en el considerando **VIII**.

3. Imponer las costas a la demandada vencida (cfr. art. 62 del CCAyT).

4. Postergar la regulación de honorarios, por razones de economía procesal, para su oportunidad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 24 y 54 de la ley 5134 y artículo 460 del CCAyT.

5. Firme o consentido que se encuentre lo resuelto precedentemente, poner en conocimiento del *Registro Público de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal* –mediante oficio de estilo a confeccionarse **por secretaría**–, las circunstancias descriptas en el considerando **VI**, *in fine*.

Regístrese, **notifíquese por secretaría** a las partes, al **Sr. fiscal** en su público despacho y, oportunamente, archívese.



Poder Judicial
Ciudad de Buenos Aires

JUZGADO N°5 - Expediente:37193/2017-0 CUIJ J-01-00067689-2/2017-0 - Actuacion: 13920772/2019

FIRMADO DIGITALMENTE 29/11/2019 15:46



Martín Miguel Converset
JUEZ/A
JUZGADO DE 1RA
INSTANCIA EN LO
CONTENCIOSO
ADMINISTRATIVO Y
TRIBUTARIO N° 5