



PODER JUDICIAL DE CÓRDOBA

**CAMARA APEL CIV. Y COM 1a**

Protocolo de Autos

Nº Resolución: 25

Año: 2023 Tomo: 1 Folio: 97-100

EXPEDIENTE SAC: 10833735 - CONSORCIO EDIFICIO EL MIRADOR DE LOMAS DE SAN MARTIN C/ INST. PCIAL DE LA VIVIENDA (HOY DIRECCION DE VIVIENDA) PH 217 - EJECUTIVO - EXPENSAS COMUNES (PRINCIPAL. EXPTE: 7555077) - CUERPO DE COPIA

PROTOCOLO DE AUTOS. NÚMERO: 25 DEL 02/03/2023

AUTO NUMERO: 25. CORDOBA, 02/03/2023.

**Y VISTOS:** Estos autos caratulados: “**CONSORCIO EDIFICIO EL MIRADOR DE LOMAS DE SAN MARTIN c/ INST. PCIAL DE LA VIVIENDA (HOY DIRECCION DE VIVIENDA) PH 217 - EJECUTIVO - EXPENSAS COMUNES” - CUERPO DE COPIAS**” (Expte. N° 10833735), venidos a la Alzada con fecha 04/10/2022, procedentes del Juzgado de Cobros Particulares N° 1 de esta ciudad, por haberse deducido recurso de apelación en contra de los decretos de fecha 01/04/2022, **que dispuso:** “*CORDOBA, 01/04/2022. Téngase presente lo manifestado. En mérito a tales expresiones, al embargo del modo que fuera peticionado no ha lugar. Es que, por expresa definición legal, las expensas no son créditos a favor del consorcio, y embargables por tanto por terceros, sino gastos o contribuciones realizadas por los consorcistas a fines de mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea (conf. art. 2048, Código Civil y Comercial). Es decir, pretender embargar expensas no es un embargo sobre créditos, sino sobre gastos, que pueden tener por finalidad el cumplimiento de obligaciones*

*también alimentarias (vg. sueldos de encargados). Distinto sería el caso si el embargo fuera sobre una suma de dinero que correspondiera a un crédito a favor del consorcio deudor, como el alquiler de espacio aéreo de antenas, como alega el solicitante, o también sobre el fondo de reserva, ya que el mismo no está establecido con un destino específico, como sucede con las expensas, sino en reserva de eventuales gastos. Sin embargo, el solicitante ha indicado que en la cuenta cuyo embargo pretende “...se depositan periódicamente las expensas comunes ordinarias, expensas comunes extraordinarias, las mercedes locativas por alquiler de espacio aéreo de antenas y la cartelería de la vía pública, fondos de reservas, fondos para mantenimiento y ahorros...”, por lo que, no pudiendo determinarse la parte que corresponde a expensas y la que corresponde a créditos y fondo de reserva u otras sumas embargables, corresponde rechazar el embargo del modo peticionado. Notifíquese.” y del proveído de fecha 26/08/2022 que **resolvió**: “CORDOBA, 26/08/2022. Encontrándose firme y consentido el proveído dictado con fecha 1.04.2022, al no haberse interpuesto en su contra recurso alguno (conf. art. 128 y conc., C.P.C.), y tratándose la nueva petición de reiteración de una anterior, al embargo en los términos solicitados no ha lugar. Sin perjuicio de ello, y realizado un nuevo análisis de la situación, atento que eventuales fondos depositados en plazo fijo por el consorcio ejecutado cabe presumir que no constituyen fondos corrientes producto de expensas, trábese el embargo oportunamente solicitado exclusivamente sobre fondos depositados en plazo fijo, a cuyo fin ofíciase.”*

**Y CONSIDERANDO:**

**I)** Con fecha 01/09/2022, el Dr. Sebastián José Musso, por derecho propio, interpuso recurso de apelación en contra de los decretos de fecha 01/04/2022 y 26/8/2022 transcritos *supra*, siendo concedidos por proveído de fecha 12/09/2022.

**II)** Radicada la causa en esta sede e impreso el trámite de ley, el recurrente expresó sus agravios con fecha 1/11/2022.

En primer término, se agravia porque el *a quo* considera que el crédito alimentario

(honorarios profesionales) reclamado, reconocido por resolución judicial firme y consentida por el propio Consorcio, no resulta obligatorio para el Consorcio, puesto que en su argumentación se refiere a obligaciones “(...) impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea (...)” y no considera como una obligación exigible en esos términos a la condena judicial. Dice que dicha interpretación tornaría en un trámite ilusorio, vulnerando todos y cada uno de los principios y garantías constitucionales.

En segundo lugar, se queja por la interpretación normativa que formula el Magistrado de Primera Instancia, al considerar que las expensas comunes se integran con gastos mensuales que deben cubrir los consorcistas que integran dicha persona jurídica y que no le resulta exigible al administrador incluir dentro de dicho presupuesto mensual el cumplimiento de una sentencia judicial, la que quedaría relegada al pago mediante los fondos existentes en un plazo fijo o fondo de reservas.

Se queja también porque el sentenciante no haya tenido en cuenta que el crédito reclamado proviene de una revocación anticipada e incausada de la gestión profesional, que dichos emolumentos fueron reconocidos mediante regulación de honorarios. Indica que el razonamiento desarrollado por el Magistrado que priva a la regulación judicial de aptitud para obtener un embargo ejecutorio sobre las cuentas bancarias de la persona jurídica condenada en costas, y dicho iter racional vulnera el principio de igualdad, de legalidad y derecho de propiedad contenido en nuestra Carta Magna (arts. 17, 18 y 19 de la CN). Añade, que en el caso de autos, el crédito no resulta una situación abrupta, se trata de una revocación de patrocinio que genera derecho a regulación que data del mes de agosto del año 2021 y una regulación de honorarios de febrero del año 2022, motivo por el cual, el fundamento de la resolución resulta insostenible.

Finalmente, denuncia incongruencia argumental, por privar al recurrente de la posibilidad de ejecutar el crédito reconocido judicialmente, puesto que se ha sostenido que las expensas comunes constituyen el único patrimonio del Consorcio, habiéndose rechazado todo intento

de ejecución en contra de parte o bienes comunes del Edificio (v.gr. Ascensores, bombas de agua), por el perjuicio que representaría para la comunidad consorcial y la dificultad de su viabilidad fáctica. Cita doctrina. Solicita imposición de costas.

**III)** Dictado y firme el decreto de autos de fecha 02/12/2022, queda la presente causa en estado de ser resuelta.

**IV)** En cuanto interesa al recurso, corresponde señalar que conforme surge de las constancias de autos, mediante Auto N° 32 de fecha 11/12/2022, el tribunal *a quo* reguló tanto en forma provisoria como definitiva los honorarios correspondientes al Dr. Sebastián José MUSSO, con más los intereses dispuestos en dicha resolución, por las tareas desarrolladas por las etapas procesales cumplidas atento a la revocación de su patrocinio; estableciendo que los mismos sean a cargo de su ex comitente CONSORCIO EDIFICIO EL MIRADOR DE LOMAS DE SAN MARTIN, sin perjuicio de la posibilidad de oportuna repetición en contra del condenado en costas, en su caso, resolución que se encuentra firme.

Que el compareciente con posterioridad inicia las tareas de ejecución de la mencionada resolución, siendo la primera oportunidad en que solicita que se trabaje embargo “*sobre las cuentas y fondos (cajas de ahorro, cuentas corrientes y plazos fijos) de propiedad del Consorcio Edificio El Mirador de Lomas de San Martin*”, el cual fué rechazado por el tribunal mediante proveído de fecha 01/04/2022 –transcripto supra-. Luego de la aprobación de la planilla de liquidación, el *a quo* por Auto Nro. 177 del 12/05/2022, regula los honorarios profesionales definitivos del Dr. Sebastián José MUSSO por las labores realizadas en la ejecución de honorarios. Encontrándose firme y consentida dicha resolución nuevamente solicita la traba de la medida cautelar de embargo sobre las cuentas bancarias (cajas de ahorros y cuentas corrientes). Mediante la resolución en crisis, el pedido es rechazado por el magistrado, sin perjuicio de ello, en el mismo proveído, dispuso la traba de embargo oportunamente solicitado exclusivamente sobre fondos depositados en plazo fijo.

**V)** Ingresando al tratamiento del recurso propuesto por el Dr. Sebastián José Musso,

estimamos que los cuestionamientos formulados merecen recibo.

Hemos dicho que se considera al embargo como “*la medida cautelar que, afectando un bien o bienes determinados de un presunto deudor, para asegurar su eventual ejecución futura, individualiza a aquellos y limita las facultades de disposición y de goce de éste, mientras tanto se obtiene la sentencia de condena o se desestima la demanda principal*” (Enrique M. Falcón – Medidas Cautelares – Doctrina – Tomo I – Rubinzal Culzoni Editores – Año 2010 – Santa Fe – pág.520). El embargo configura una especie dentro del género de las medidas cautelares, y como tal goza, de naturaleza provisional, compartiendo al igual que estas las características de variabilidad, mutabilidad y flexibilidad, que hacen a su posibilidad de ser modificadas, sustituidas, disminuidas etc. (Cfme.Falcón, Enrique M., Tratado de Derecho Procesal., Tomo IV, p. 183; edit. Rubinzal Culzoni, 2006).- En tal orden de ideas los Códigos Procesales son coincidentes, al regular tres tipos distintos de embargo, atento la particular naturaleza de cada uno, a saber: preventivo – tendiente a asegurar el resultado práctico de la sentencia - ejecutivo – tendiente a determinar bienes a fin de la subasta judicial - y por último, ejecutorio- tendiente a subastar bienes para materializar la ejecución de una sentencia de ejecución.-

En el *sublite* nos encontramos frente a una solicitud de embargo de carácter ejecutorio que supone la existencia de una resolución judicial firme y en condiciones de ser ejecutoriada y cuya finalidad es, precisamente, asegurar el resultado de la ejecución de aquella resolución. El principio general es que todos los bienes que integran el patrimonio del deudor y están dentro del comercio, pueden ser embargados, por lo que, la medida cautelar debe recaer sobre bienes propiedad del deudor, siempre que no sean inembargables o inejecutables, claro está. Trasladando este concepto a los hechos, debemos considerar como deudor al Consorcio - CONSORCIO EDIFICIO EL MIRADOR DE LOMAS DE SAN MARTIN-, atento a las tareas encomendadas y desarrolladas por el letrado. Corresponderá al demandado, arbitrar los medios de recaudación y porcentaje correspondiente a cada unidad, sin perjuicio de ello, no

puede soslayarse que teniendo el Consorcio cuentas bancarias a su nombre, no proveer a una medida cautelar como la solicitada para asegurar el cobro, el accionante podría ver frustrado su derecho.

En efecto, la jurisprudencia ha sostenido que si la recaudación de expensas comunes o el fondo de reserva del consorcio de propietarios resulta insuficiente para cubrir la deuda, los copropietarios tienen responsabilidad subsidiaria, previa excusión de los bienes sociales que debe alegarse por el consorcista (art. 1713 Cód. Civil), respondiendo ellos por partes iguales y sin perjuicio de repartir luego, en el orden interno, la deuda en la proporción asignada para el pago de las expensas comunes (C. Nac. Civ., Sala L, 15/12/1999, "Mazzolini de Yacopino, Celestina c/ Consorcio Avenida Nazca 2026/30/32", JA 2000-III-776; íd., Sala H, 21/08/2002, "Lagrecá, Miguel Á. c/ Consorcio Avenida Rivadavia 6356", JA 2003-IV-817, SJA 5/10/2005).(SENTENCIA N° 91391 - CAUSA N° 1.193/2006 SALA IV. "FERVILLOTTI FRANCISCA ROMUALDA C/ CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DORREGO 880/4 S/ EJECUCION DE CREDITOS LAB." JUZGADO N° 23, C. Nac. Civ. Bs. As.)

**VI)** En definitiva, el pedido de trabar medida cautelar efectuada por el Dr. Musso sobre plazo fijo, caja de ahorro y/o cuentas corrientes a nombre del demandado debe ser considerada y decretada, siendo facultad del juez de primera instancia establecer el porcentaje que establezca prudente, sobre lo cual no nos pronunciamos en este momento so riesgo de provocar indebida frustración de la primera instancia.

Por todo ello,

**SE RESUELVE:**

**1)** Hacer lugar al recurso de apelación impetrado por el Dr. Sebastián José Musso y, en consecuencia, revocar los proveídos de fecha 01/04/2022 y 26/8/2022 ordenando trabar el embargo solicitado sobre plazo fijo, caja de ahorro y/o cuentas corrientes a nombre del demandado, con los porcentajes que establezca prudente el juez *a quo*.

2) Sin costas, por no existir oposición.

**Protocolícese, hágase saber y bajen.**

**CERTIFICO:** Que el Sr. Vocal, Dr. Leonardo C. González Zamar, no suscribe la presente por haber sido designado miembro titular del Tribunal Electoral Provincial “Ad Hoc” por Acuerdo N° 1182, Serie “A”, de fecha 14.10.22, a partir del 01.02.23 (art. 9 Ley 9840), dictándose la presente resolución conforme lo prescripto por el art. 382 del C.P.C.C.- Of. 2. 3.2023.

Texto Firmado digitalmente por:

**SANCHEZ Julio Ceferino**

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2023.03.02

**TINTI Guillermo Pedro Bernardo**

VOCAL DE CAMARA

Fecha: 2023.03.02

**VARGAS Maria Virginia**

SECRETARIO/A LETRADO DE CAMARA

Fecha: 2023.03.02