

Juicio Ejecutivo Club De Campo Cobro De Expensas Nuevo Código Civil Y Comercial Adecuación

JURISPRUDENCIA

Juicio ejecutivo. Club de campo. Cobro de expensas. Nuevo código

civil y comercial. Adecuación Se resuelve que no posee fuerza ejecutiva el certificado de deuda por expensas emitido por un club de campo o barrio cerrado que no realizó la adecuación del art. 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación. Buenos Aires, 18 de septiembre de 2019. Y VISTOS: I. Apeló el accionante la decisión de fs. 47/48, mediante la cual el Magistrado de primera instancia rechazó la ejecución. Sus fundamentos corren a fs. 51/54. II. Esta Sala comparte la decisión del Magistrado de primera instancia. La doctrina plenaria fijada in re "Barrio Cerrado Los Pilares c/Alvarez Vicente Juan Alfonso s/ejecutivo» del 04.05.15, estableció que no corresponde otorgarle fuerza ejecutiva al certificado de deuda por expensas emitido por un club de campo o barrio cerrado. En tanto el documento cuyo cobro se persigue en autos fue emitido por la accionante, la cuestión se subsume en la doctrina citada supra lo que determina el rechazo del recurso en examen. No se soslaya con esto la normativa que emana de la ley 26.994 (Cód. Civ. y Comercial) empero no puede pretender el recurrente beneficiarse de los efectos de una ley a cuyas estipulaciones no se ha acogido. En efecto, el art. 2075 del C.C.C.N. dispone que los barrios privados, casas de campo, etc., que sean preexistentes a la sanción de dicho cuerpo legal, deben adecuarse a las previsiones normativas que regulan el derecho real especial del "conjunto inmobiliario», que -a su vez- dispone el sometimiento a las pautas del derecho real de propiedad horizontal. El accionante no ha acreditado su sometimiento a dicho régimen, por lo cual no puede efectuar su reclamo por vía ejecutiva, hasta tanto ello no ocurra, pues tratándose en el presente de un complejo que aún no se habrí-a adecuado al régimen actual, parece razonable que la consecuencia -ante el silencio de la norma- habrá de ser la de mantener subsistente el régimen anterior al que el emprendimiento fue sometido. En tal sentido, ha sido dicho con referencia a esa falta de adecuación, que el respeto al derecho de propiedad incorporado al patrimonio de los particulares y al status quo imperante determina que tales conjuntos inmobiliarios seguirán funcionando bajo el sistema que hayan escogido inicialmente (conf. Rivera - Medina, "Código civil y comercial comentado», T. V, pág. 617, La Ley, Bs. As., 2014; en similar sentido Alterini, Jorge, "Código civil y comercial. Tratado exegético», T. X, pág. 31, La Ley, Bs. As., 2015). Pretender el automático reconocimiento de la capacidad de optar por la vía ejecutiva a un complejo que no se ha adecuado a tal tipología, importaría tanto como soslayar las reglas de estructura (que son de orden público) que rigen la materia (conf. en similar sentido CCom., Sala C, in re: "Altos de los Polvorines S.A. c/Castaño, Mariana s/ Ejecutivo» del 13/10/2016). III. Se rechaza la apelación de fs. 49, sin costas de Alzada por no haber mediado contradictor. IV. Notifíquese por Secretarí-a del Tribunal, conforme Acordadas n° 31/11 y 38/13 CSJN. V. Oportunamente, cúmplase con la publicación a la Dirección de Comunicación Pública de la CSJN, según lo dispuesto en el art. 4 de la Acordada n° 15/13 CSJN y, devuélvase al Juzgado de origen. VI. Firman las suscriptas por encontrarse vacante la vocalí-a n° 5 (conf. Art. 109 RJN). MARÍA L. GÓMEZ ALONSO DE DÍAZ CORDERO MATILDE E. BALLERINI

044205E