



Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
SALA F

CLUB DE CAMPO HARAS DEL SUR c/FARIAS PABLO OSCAR s/EJECUTIVO

Expediente N° 19666/2014

Buenos Aires, 4 de noviembre de 2014.

Y Vistos:

1. Planteo el presentante recurso de revocatoria a lo dispuesto por esta Sala a fs.76, en el sentido diferir la cuestión traída consideración con motivo de llamado a acuerdo plenario en las actuaciones *"Barrio Cerrado Los Pilares c/ Alvarez Vicente Juan Alfonso s/ ejecutivo"*.

Subsidiariamente solicitó se resuelva el recurso de apelación interpuesto a fs. 64, respecto del decisorio obrante a fs.62/63, cuyos agravios corren en fs. 69/71.

2.a. Cabe principiar acotando que con motivó de una cuestión análoga a la aquí planteada esta Sala en autos *"Chacras del Parana Club de Campo S.A c/ Hindaly Johns/ ejecutivo"* "expte. 19804/2010 reconoció habilidad ejecutiva al documento que se sustenta la ejecución. Los fundamentos de ese decisorio resultan de aplicación al caso planteado, los que a continuación se reproducen.

Debe observarse en primer término que el advenimiento de la Ley 26.853 con posterioridad al decreto de fs. 76 -que suspendió el pronunciamiento a las resultas del llamado a acuerdo plenario en *"Barrio Cerrado Los Pilares c/Alvarez Vicente Juan Alfonso s/ejecutivo"* por imperio del art. 301 CPCC- vuelve a tornar operativo el tratamiento del recurso informado en la nota de elevación (conf. esta Sala, 5/6/2014, "Fundación Dr. Daniel F. Gomez s/conc. prev. s/incid. de verificación y pronto pago por Gueler Viviana Erica").

Con tal habilitación, la cuestión a resolver en estos obrados se arraiga dentro de una problemática mayor: la de los denominados "títulos ejecutivos convencionales"; esto es, si cabe reconocer a las partes en una relación jurídica la facultad de acordar convencionalmente títulos ejecutivos al margen de los legalmente previstos.

Y este resulta un tópico altamente controversial, tanto en doctrina como jurisprudencia, generador de encendidos debates (v. gr. sin pretender agotar la nómina y entre muchos otros: quienes se expidieron a favor: Colombo,



Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
SALA F

Carlos J. *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. Anotado y Comentado*, ed. Abeledo Perrot, Bs. As., 1969, t. IV, pág. 66, Peyrano, Jorge W., “Reafirmación de la viabilidad del título ejecutivo convencional pactado por las partes”, Zeus 57, J-321, Jurisprudencia Santafesina n° 10, pág. 135, Calatrava, D. “Título ejecutivo convencional” ED 97:487, Rodríguez Ocampo M., “Títulos ejecutivos autocreados” LL 2006-A, p. 1249, Di Chiazza, Iván, “Creación autónoma de títulos ejecutivos: La problemática del cobro ejecutivo de expensas de clubes de campo y barrios cerrados, LL, Rev. De Derecho Comercial del Consumidor y de la Empresa, abril 2011, n° 2, pág. 229/36, Abella, Adriana N.-Mariani de Vidal, Marina, “Club de campo y barrios privados. Expensas comunes”, LA LEY 2006-F, 1211; en contra: Guasp, J. *Derecho Procesal Civil*, Instituto de Estudios Políticos, Madrid, 1968, t. II, p. 207, Carnelutti, F. *Instituciones del proceso civil*, Ejea, Bs. As., 1959, t. I, pág. 267/8, n° 174, Chiovenda, G. *Principios de Derecho Procesal Civil*, ed. Reus, Madrid, 1922, t. I, pág. 282, Couture, E. *Fundamentos del derecho procesal civil*, Depalma, Bs. As. 1997, ps. 451/2 n° 294, Fassi, Santiago, *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación y demás normas procesales vigentes, comentado, anotado y concordado*, Astrea, Bs. As., 1978, t. II p. 459, n° 2834, Morello, Augusto M. y Kaminker, Mario E. “¿Pueden las partes crear títulos ejecutivos?, J.A. 2000-IV-495).

b. 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).

Dos son los ejes argumentales principales que, en adición a los postulados por la doctrina a la que adscribimos, habilitan a nuestro juicio tal solución: la renunciabilidad de los derechos y el efecto de la buena fe contractual y la doctrina de los actos propios.



Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
SALA F

Ciertamente, de la misma manera que una persona puede legítimamente renunciar a derechos que involucren un interés patrimonial (art. 868 Cód. Civil y ss.) también se encuentra facultado para restringir o acotar el margen de sus defensas oponibles ante un eventual reclamo judicial tratándose de un derecho creditorio. Desde este abordaje, el pacto de ejecutividad no es más que una renuncia anticipada por parte del deudor futuro a su derecho a un proceso de “conocimiento” que “declare” la existencia de la deuda por expensas comunes.

Por otra parte, el principio de la buena fe no resiste la idea de que un contratante dote a la otra parte de un instrumento eficaz para la ejecución y que, cuando se pone en marcha el mecanismo acordado, se intente cuestionar la base de la contratación sin alegar la existencia de un vicio de la voluntad al momento del acuerdo.

Y viene de estricta aplicación al caso, ya que el Sr. Farias no podría legítimamente contravenir un acto precedente, deliberado, jurídicamente relevante y eficaz como ha sido su aquiescencia a las prescripciones del reglamento interno de “Club de Campos Haras del Sur S.A”, transcrito en la escritura traslativa de dominio (v. fs. 19/34) y particularmente la previsión expresa del artículo 39 (fs. 30) que estipula la vía ejecutiva para el cobro de las expensas comunes, liquidadas por el Directorio y certificada por contador público.

Antes de finalizar, convendrá atender al hecho que el novísimo Código Civil y Comercial de la Nación (Ley n° 26.994, sancionada el 1/10/2014, promulgada el 7/10/2014, B.O. 8/10/2014) bien que prevista su vigencia a partir del 1/1/2016 recepta los emprendimientos o conjuntos inmobiliarios como los del caso, asignándoles como marco legal el del “derecho real de propiedad horizontal” (art. 2075) al cual, lógicamente, alcanza el régimen de “gastos y contribuciones” (art. 2081). De modo que, la voluntad del legislador de equiparar su tratamiento jurídico coadyuva a ratificar la pertinencia de la solución, ante la aproximación de las especies y la necesaria integración que deberá formularse del art. 524 CPCC.



Poder Judicial de la Nación
Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial
SALA F

A partir de las consideraciones vertidas, que resultan de aplicación al caso sometido a consideración, dado que la constancias acompañada en copia de fs. 53 cumple con las prescripciones particulares previstas en el reglamento de la actora -antes aludidas- y las generales atinentes a las formas extrínsecas mencionadas *sub*. 2.b.iii, cabe otorgarles habilidad para instar el cobro ejecutivo.

3. Corolario de lo expuesto, se resuelve: estimar la apelación y revocar el pronunciamiento de fs. 62/63.

La Doctora Alejandra N. Tevez no interviene en la presente decisión por encontrarse en uso de licencia (art. 109 del Reglamento para la Justicia Nacional).

Notifíquese y devuélvase a la instancia de grado. Verificada dicha devolución a través del sistema informático y considerándose cumplida la notificación ordenada, esta Sala hará saber la presente decisión a la Dirección de Comunicación Pública de la Corte Suprema de Justicia de la Nación (cfr. Ley n° 26.856, art. 4 Ac. n° 15/13 y Ac. n° 24/13).

Rafael F. Barreiro

Juan Manuel Ojea Quintana

María Eugenia Soto
Secretaria