



H. Cámara de Diputados
ENTRE RÍOS

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE ENTRE RÍOS

SANCIONA CON FUERZA DE LEY

Artículo 1 - Modifícase el artículo 510° del Código Procesal Civil y Comercial de Entre Ríos, aprobado por Ley Provincial N° 9776, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Certificado de deuda por expensas y gastos comunes.- Se considerará también título ejecutivo al certificado de deuda por expensas comunes de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios y cementerios privados, y certificado de deuda originado por los gastos ocasionados como consecuencia de la sujeción de bienes al sistema de tiempo compartido.

Con el escrito de promoción de la ejecución deberá acompañarse el certificado de deuda, que reúna los requisitos establecidos por el Código Civil y Comercial de la Nación o por el reglamento respectivo, según el caso, y una copia autenticada de éste. Si no hubiere sido previsto, deberá agregarse constancia de la deuda líquida y exigible y del plazo concedido a los copropietarios para abonarla, expedida por el administrador o quien haga sus veces.”

Artículo 2 - Comuníquese, etc.



H. Cámara de Diputados
ENTRE RÍOS

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El presente proyecto de ley tiene como objetivo efectuar una modificación al artículo 510° del Código Procesal Civil y Comercial de Entre Ríos, aprobado por Ley N° 9.776. Actualmente, el referido artículo, que forma parte del Capítulo I del Título II del Libro III del Código ritual, que trata sobre las disposiciones generales del Juicio Ejecutivo, establece que constituye título ejecutivo el crédito por expensas comunes de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal.

El Código Civil y Comercial de la Nación, que entró en vigencia el 1° de agosto de 2.015, viene a regular, detalladamente, al derecho real de propiedad horizontal. En esta lógica, en su artículo 2.048 -último párrafo-, que forma parte del Capítulo 2, establece que: “El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones”.

Asimismo, el Código Civil y Comercial trae como novedad la incorporación de tres nuevos derechos reales: conjuntos inmobiliarios, tiempos compartidos y cementerios privados, según lo establece el artículo 1.887.

Con relación a los conjuntos inmobiliarios, el artículo 2.075 -in fine- determina que: “Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el 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”, en lo que resulta una clara remisión al régimen de propiedad horizontal en todo lo que no resulte expresamente modificado por el régimen especial. A la luz de esa disposición debe ser interpretado el artículo 2.081, que reza: “Los propietarios están obligados a pagar las expensas, gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario en



H. Cámara de Diputados
ENTRE RÍOS

la proporción que a tal efecto establece el reglamento de propiedad horizontal”. Por lo tanto, resulta natural concluir, a los efectos de poder concretar el cobro del crédito, el instrumento para el cobro no debe ser otro que el mismo certificado de deuda previsto para el derecho real de propiedad horizontal.

Siguiendo con el análisis de las novedades que trae el Código Civil y Comercial, sobre el sistema de tiempo compartido establece en el artículo 2.098 que: “El certificado emanado del administrador en el que conste la deuda por gastos del sistema, los rubros que la componen y el plazo para abonarla, constituye título para accionar contra el usuario moroso por la vía ejecutiva, previa intimación fehaciente por el plazo que se estipula en el reglamento de administración”. Se debe recordar que a este sistema pueden someterse tanto bienes muebles como inmuebles.

Por último, al referirse a los cementerios privados, si bien no hay un tratamiento expreso al certificado de deuda por expensas, el inciso b) del artículo 2.110 del Código, que prevé los supuestos de excepción a la inembargabilidad de las parcelas exclusivas destinadas a sepultura, dispone la posibilidad de ser embargadas por “las expensas, tasas, impuestos y contribuciones correspondientes a aquéllas”.

Se puede así identificar que, entre otras cosas, la legislación de fondo trae, con la reforma y unificación de los Códigos Civil y Comercial, varios artículos que tratan la temática de las expensas en los derechos reales de propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios, tiempo compartido y cementerios privados, así como la asignación del carácter de título ejecutivo al certificado de deuda debidamente confeccionado.

Esto es una solución que viene a dotar de mayor agilidad al cobro del crédito por expensas, que es uno de los recursos fundamentales que permiten la existencia y el mantenimiento de estos sistemas. Ya la Ley Nacional 13.512, en su artículo 17, consagraba algunas cuestiones que daban cuenta de la particularidad de este crédito al disponer que “La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro total del edificio, sigue siempre al dominio de sus



H. Cámara de Diputados
ENTRE RÍOS

respectivos pisos o departamentos en la extensión del art. 3.266 del Código Civil, aún con respecto a las devengadas antes de su adquisición; y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los arts. 3.901 y 2.686 del Código Civil.” De este modo, ese crédito no sólo se comportaba como una obligación propter rem -es decir, una obligación que sigue a la cosa- sino que además gozaba de los privilegios y derechos previstos en los artículos 3.901 y 2.686 del Código Civil de Vélez Sarsfield. Por ese entonces, el carácter de título ejecutivo quedaba reservado aún a las normas procesales, como bien hizo nuestra Provincia, pero sólo en relación al único régimen que existía, es decir, el de propiedad horizontal.

Así las cosas, tras la reforma y unificación del Código Civil y Comercial, se detecta que la ley ritual entrerriana hoy se encuentra desactualizada, y requiere una adecuación, como ha propuesto la Comisión N° 1 de Derecho Civil, Comercial y Procesal Civil del XII Congreso Provincial de Derecho y VI Congreso Entrerriano de Derecho del Trabajo, realizado en Concordia entre los días 20 al 22 de octubre de 2.016.

El artículo que se busca modificar no atiende las nuevas circunstancias propias de la creación de nuevos derechos reales, y además la previsión genérica del inciso 7 del artículo 509 puede resultar insuficiente a la hora de la ejecución de los certificados de deuda por expensas y gastos comunes, con la consecuente falta de certeza e inseguridad jurídica que esto podría significar.

Por las razones expuestas, solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.