

PRIMER JUZGADO TRIBUTARIO - PRIMERA
CIRCUNSCRIPCION DE MENDOZA
PODER JUDICIAL MENDOZA

foja:

CUIJ: 13-06696289-4((012210-1843495))

MUNICIPALIDAD DE GUAYMALLEN C/ BARUGEL SANDRA

P/APREMIO



Mendoza, 12 de septiembre de 2023.

AUTOS Y VISTOS:

Los autos nro. 1.843.495 arriba intitulados y,

CONSIDERANDO:

I. Que comparece la Municipalidad de Guaymallén por medio de representante e inicia ejecución de apremio contra Sandra Barugel por el cobro de la suma de Pesos Sesenta y Nueve Mil Quinientos Trece con 09/100 (\$ 69.513,09) en concepto de tasas municipales, conforme a la boleta de deuda obrante en autos.

Que se dicta sentencia monitoria el 3 de agosto de 2021 y se dispone la traba de inhibición sobre la ejecutada.

A. Que comparece la parte ejecutada y solicita se levante la inhibición que pesa sobre su parte a efectos de poder realizar la adecuación que exige el art. 2075 del Código Civil y Comercial. Que funda su petición en el segundo párrafo del artículo referido que dispone que "*Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real*". En tal sentido señala que los propietarios del conjunto inmobiliario "Los Lirios" han contratado a un

agrimensor quien habría confeccionado una planilla para efectuar tal adecuación, y en Asamblea se habría decidido otorgar escritura de adecuación con el mismo reglamento que suscribieron cuando adquirieron pero ahora ajustado a la nueva normativa para inscribirse de esa forma en el Registro Público. Que refiere que tal adecuación no es un acto de disposición, que no disminuye el valor del bien sino que por el contrario aumentaría el valor de la unidad, transparentando la realidad, sería un sinceramiento que se ajusta a la normativa vigente, conforme a la doctrina que cita. Agrega en tal sentido que dicha adecuación no requiere asentimiento conyugal, ni conformidad de los acreedores hipotecarias, ni que los propietarios se encuentren libres de inhibiciones puesto que es un acto de administración que no provoca desplazamiento de un valor del patrimonio, en base a la doctrina especializada que cita. Además hace remisión a las normas del Código de Forma que tratan la inhibición como es el art. 127, para sostener que la adecuación que pretende realizar no es un acto de modificación ni de transformación sino de ajuste realizado por mandato legal. Sin embargo, afirma que el Registro Público y Archivo Judicial le estaría exigiendo que los propietarios estuviesen libres de inhibiciones.

B. Que se corre vista a la parte actora, se notifica y contesta que no se opone al pedido de levantamiento con el objeto señalado.

C. Que atento a la renuncia de la Dra. Susana Pravata, se procede al sorteo de la causa, se notifica la intervención de la suscripta.

II. Analizadas las presentes actuaciones cabe efectuar las siguientes consideraciones:

A. Sobre las medidas cautelares, el Código Procesal Civil, Comercial y

PRIMER JUZGADO TRIBUTARIO - PRIMERA
CIRCUNSCRIPCION DE MENDOZA
PODER JUDICIAL MENDOZA

Tributario conforme a la ley 9001, reproduce en el art. 250 ap. II lo que disponía el art. 131 del Código Fiscal, expresando que en cualquier momento y aún antes de iniciarse acción de apremio, puede el ejecutante solicitar cualquier medida cautelar en resguardo del crédito fiscal sin que sean exigibles los extremos del art. 112 de dicho Código. En particular respecto a la inhibición se dispone que podrá pedirse dicha medida, siendo suficiente la sola presentación del título ejecutivo en que conste la deuda.

Al respecto tiene dicho la jurisprudencia que *“la inhibición no es una medida contra la persona como generalmente se entiende, sino contra los bienes, no es una prohibición o interdicción personal, sino la prohibición o interdicción de transferir, modificar o gravar bienes raíces o derecho reales sobre ellos”*. (Cuarta Cámara de Apelaciones en lo Civil, Comercial, Minas, Paz y Tributario de Mendoza; “Marcos de Abihagle Latife”, 22/04/1999; Expediente: 24290; LA 148-206).

Se agrega en la misma causa que *“La inhibición general de bienes es una medida destinada a impedir la salida de bienes del patrimonio, no su ingreso, el inhabilitado no se encuentra incapacitado para adquirir ... los intereses de los terceros quedan asegurados, dado que como la inhibición es de vender o gravar el deudor puede adquirir y entonces producirá efectos la inhibición, ya que el derecho incorporado a su patrimonio no podrá luego ser enajenado o gravado ni modificado”*.

Ahora bien, al disponer una medida cautelar siguiendo a Podetti, *“el juez ha de guiarse por un criterio de equidad, procurando, (...) asegurar suficientemente los derechos del actor, sin ocasionar perjuicios o vejámenes innecesarios al demandado”* (Podetti, J. Ramiro; “Tratado de las ejecuciones”; 2da. ed.; Ed. Ediar; Bs.As.; 1968; pág. 233).

Se impone de esta forma, frente al pedido de levantamiento de la inhibición ordenada en autos, evaluar todas las circunstancias del caso y disponer lo que resulte conveniente en relación a los valores en pugna y a la necesidad de evitar a las partes un daño de difícil reparación.

B. Puede extraerse que en el sub examen la medida se ha pedido y ha sido concedida dentro del marco legal habilitante (art. 250 ap. II CPCCT, y anterior art. 131 del C.Fiscal), encontrándose la causa con sentencia monitoria debidamente notificada y sin constancia de haberse interpuesto oposición alguna.

Que en este estado, cabe analizar el pedido formulado por la ejecutada en relación al levantamiento de la medida ordenada.

1. Al respecto cabe referir que el Código Civil y Comercial sancionado en 2015 contempla en el Libro Cuarto a los derecho reales, y en el título VI a los conjuntos inmobiliarios, diciendo que son *“los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales”*. (art. 2073). Al respecto se ha dicho que el Código contempla una sistemática jurídica novedosa que recoge y regula normativamente una realidad social típica como son los “countries” y emprendimientos afines que no tenían hasta el momento de sanción de dicho Código, ninguna norma de carácter nacional que lo reglara. Así entonces se viene a llenar un vacío legal que toda la doctrina especializada reclamaba como de suma importancia. (Alberto Bueres, dirección, “Código Civil y Comercial de la Nación. Analizado, comparado y concordado”; tomo 2; Ed. Hammurabi; Bs.As.,

PRIMER JUZGADO TRIBUTARIO - PRIMERA
CIRCUNSCRIPCION DE MENDOZA
PODER JUDICIAL MENDOZA

2015; pag. 387).

En este sentido, el art. 2075 dispone en cuanto al marco legal que *“todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción”*, y agrega 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”*. Finalmente, como pauta ordenadora señala que *“los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real”*.

En relación con la última parte de este artículo, en concordancia con la doctrina citada por la parte ejecutada, cabe agregar que se ha dicho que *“adecuar” es acomodar o adaptar según la Real Academia Española. Ergo, si la norma de marras prescribe la adecuación “a las previsiones normativas que regulan este derecho real” de “los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales”, es dable sostener que nuestro ordenamiento civil y comercial vigente evita la imposición de una mutación o transformación de los derechos adquiridos por sus titulares, al amparo de los mandatos constitucionales*. En tal sentido se afirma que *“... la adecuación funcional y operativa de los conjuntos inmobiliarios preexistentes entraña el respeto acérrimo de los derechos adquiridos y, en consecuencia, la vehemente defensa de la perfección de sus titulaciones, sin cortapisas ni titubeos, dado que fueron*

constituidos válidamente de conformidad con las normas entonces vigentes. Este hilo de pensamiento se apoya en la aplicación ex nunc del precepto legal bajo análisis, conforme los arts. 2, 7 y 12 del Código Civil y Comercial de la Nación, a la luz de nuestra Carta Magna. La razón es simple: la adecuación ordenada por la ley no debe desarmar o modificar la estructura primigenia, sino simplemente arroparla con el nuevo marco legal diseñado especialmente para ella”.(María Luján A. Lalanne; “La adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes”, en LL. 13/10/2022, 1 – LL.2022-E, 616).

Se concluye así que la adecuación referida no importa una mutación estructural o perjudicial de los derechos de sus titulares, acreedores y/o demás terceros vinculados, sino que supone el funcionamiento orgánico del consorcio de propietarios en torno a sus elementos característicos y marco legal propio. (María Luján A. Lalanne; “La adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes”, en LL. 13/10/2022, 1 – LL.2022-E, 616, en similar sentido ver Jorge A. Causse; “Conjuntos inmobiliarios. Una lectura opinable sobre el tercer párrafo del art. 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación”, en LL. 20/05/2022, 1 – LL.2022-C, 318, también Angel Francisco Cerávolo; “La adecuación de conjuntos inmobiliarios preexistentes. El artículo 2075 del Código Civil y Comercial”, en LL. 19/10/2020, 9 – LL.2020-F, 25).

Se arriba a las mismas conclusiones en distintas jornadas académicas diciéndose que *“la adecuación no es un acto de disposición. Por lo tanto, no se requiere la solicitud de certificados registrales (art. 23 de la ley 17.801) ni el otorgamiento de asentimientos conyugales/convivenciales ni la conformidad de los acreedores. En tanto no se trata de un acto dispositivo, a los efectos tributarios, la adecuación en sí misma no verifica ningún hecho imponible en el orden nacional ni provincial”*. (Comisión del Tema 3 de la 42 Jornada Notarial

PRIMER JUZGADO TRIBUTARIO - PRIMERA
CIRCUNSCRIPCION DE MENDOZA
PODER JUDICIAL MENDOZA

Bonaerense; en <https://www.colescba.org.ar/portal/?revista=tema-3-conjuntos-inmobiliarios-deber-de-adequacion-art-2075-ccyc-encuadre-juridico-y-tributario-e-instrumentacion>) disponible el día 11 de septiembre de 2023).

En concordante sentido se afirma que *“la forma del Reglamento de Adecuación es la escritura pública. No se trata de un acto de disposición, sino de cumplimiento de una obligación legal. Por ello, para su otorgamiento no será necesario el pedido de certificados con reserva de prioridad, ni corroborar la libre disponibilidad de quienes integren los conjuntos inmobiliarios preexistentes; como así tampoco requerir asentimientos conyugales ni convivenciales.* (Simón Labaqui, trabajo presentado en las 42 Jornadas Notariales Bonaerenses 2022, <http://www.jnb.org.ar/42/images/42-trabajos/tema-3/3-LABAQUI.pdf>) (disponible el día 11 de septiembre de 2023).

2. Conforme a lo expresado, cabe reiterar que la inhibición ordenada en autos supone un impedimento para enajenar los bienes que la demandada tiene inscriptos en los respectivos registros, afectando la disponibilidad de los derechos reales sobre bienes registrables que integran el patrimonio. Se afirma que la inhibición general de bienes, como característica genérica y abstracta, es una limitación parcial a la facultad de disponer bienes registrables, dictada judicialmente con la finalidad preventiva de proteger derechos subjetivos frente a un riesgo ocasionado por el incumplimiento de obligaciones contraídas. (ver entre otros a Roland Arazi y Carlos E. Fenochietto; “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, comentado y concordado con el Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires”, t. I, Bs.As., Ed. Astrea, 1987, pág. 785; Berizonce, R. M., Morello, A. M. y Sosa, G. L., “Códigos procesales en lo Civil y Comercial de la provincia de Buenos Aires y de la Nación. Comentados y anotados”, t. II-C, Librería Editora Platense, La Plata; 2a ed., pág. 918).

De esta forma, la inhibición trabada en autos, con los alcances referidos, no es un obstáculo para que la parte demandada pueda realizar los trámites de adecuación a los términos del art. 2075 párrafo tercero del Código Civil y Comercial de la Nación, dado que no se trata de un acto de disposición del bien por lo que no se afectaría a la parte actora con la señalada adecuación. Es más, la misma Municipalidad accionante ha prestado su conformidad al pedido de levantamiento a ese efecto, por lo que, con mayor razón no se advierte daño alguno a sus intereses con el mantenimiento de la medida referida.

En conclusión, cabe disponer que se mantenga la inhibición ordenada ya que no sería un obstáculo legal para la realización de los trámites de adecuación previstos en el art. 2075 tercer párrafo del Código Civil y Comercial.

En apoyo de lo señalado, cabe puntualizar que la conclusión a la que se arriba implica además evitar mayores gastos como los que suponen tramitar el levantamiento de una inhibición y su posterior traba, además de redundar en beneficio de la economía procesal evitando un dispendio jurisdiccional innecesario.

III. Respecto a la imposición de costas, corresponde aplicar lo establecido por el art. 36 ap. V del Código de Forma e imponerlas en el orden causado.

Sobre la regulación de honorarios de los profesionales intervinientes, de acuerdo al art. 14 de la Ley de Aranceles vigente no. 9131 y corresponde regular a los Dres. Irene Pujol y Diego Sollini, el 20% de la escala a cada uno.

IV. Que por lo expuesto, disposiciones legales y doctrinarias citadas,

RESUELVO:

**PRIMER JUZGADO TRIBUTARIO - PRIMERA
CIRCUNSCRIPCION DE MENDOZA
PODER JUDICIAL MENDOZA**

I. Desestimar el pedido de levantamiento de la inhibición dispuesta, haciéndose saber a las partes y a las reparticiones públicas correspondientes, que la medida trabada en estos autos no resulta un obstáculo legal a la realización de los trámites del art. 2075 tercer párrafo del CCyC.

II. Imponer las costas en el orden causado (art. 36 ap. V del CPCCT.Mza.).

III. Regular los honorarios profesionales de los Dres. Irene Pujol y Diego Sollini en la suma de Pesos Dos Mil Setecientos Ochenta con 52/100 (\$ 2.789,52) a cada uno (art. 14, Ley 9131).

NOTIFÍQUESE.