Conjuntos inmobiliarios y cobro ejecutivo de expensas: adecuación al régimen de propiedad horizontal y responsabilidad profesional en el uso de inteligencia artificial

Comentario a un fallo del Juzgado en lo Civil y Comercial N.º 3 del Departamento Judicial Mercedes, del 25 de agosto de 2026

Instituto de Propiedad Horizontal — Colegio de Abogados de Moreno y General Rodríguez (CAMGR)

1. Introducción

Un reciente pronunciamiento del Juzgado en lo Civil y Comercial N.º 3 del Departamento Judicial Mercedes aborda dos cuestiones de particular relevancia para el ejercicio profesional: los requisitos para reclamar ejecutivamente las expensas de un conjunto inmobiliario que no acredita su adecuación al régimen de propiedad horizontal especial y el deber de verificar la existencia, exactitud y pertinencia de las fuentes jurisprudenciales y doctrinarias utilizadas en una presentación judicial. La resolución, dictada el 25 de agosto de 2026, admite la excepción de inhabilidad de título opuesta por la parte ejecutada, rechaza la ejecución promovida y dispone el levantamiento del embargo trabado. Asimismo, dedica un apartado específico a las inconsistencias detectadas en las citas jurisprudenciales invocadas por el letrado de la parte ejecutada, en el contexto de la creciente utilización de herramientas de inteligencia artificial generativa en la práctica jurídica. Ambas cuestiones ofrecen elementos de análisis relevantes para abogados, administradores de consorcios y profesionales que intervienen en emprendimientos inmobiliarios.

2. La adecuación de los conjuntos inmobiliarios al régimen de propiedad horizontal especial

El eje central del pronunciamiento se encuentra en la interpretación del artículo 2075 del Código Civil y Comercial de la Nación, que establece el marco jurídico aplicable a los conjuntos inmobiliarios y contempla la adecuación de los emprendimientos preexistentes al régimen de propiedad horizontal especial. En el caso examinado, la ejecución había sido promovida por una sociedad administradora de un barrio cerrado, con fundamento en un certificado de deuda, el estatuto social, el contrato de fideicomiso y el contrato de adhesión suscripto por el ejecutado. Sin embargo, de la documentación incorporada a las actuaciones no surgía que el emprendimiento estuviera constituido o adecuado al régimen de propiedad horizontal especial. El juzgado consideró que la existencia de una obligación contractual de

contribuir a los gastos comunes no resulta suficiente, por sí sola, para conferir al certificado de deuda la fuerza ejecutiva prevista en el artículo 522 del Código Procesal Civil y Comercial de la Provincia de Buenos Aires. La decisión distingue, de este modo, dos cuestiones que no deben confundirse: la eventual existencia de una obligación de pagar los gastos de mantenimiento y administración del emprendimiento y la aptitud del instrumento presentado para reclamar su cobro mediante la vía ejecutiva. Que exista una obligación contractual no significa necesariamente que pueda exigirse a través de cualquier procedimiento judicial. La utilización de la vía ejecutiva requiere que el título reúna los presupuestos legalmente establecidos para acceder a ella.

3. La autonomía contractual y los límites de la fuerza ejecutiva

Uno de los aspectos más relevantes del fallo consiste en la distinción entre la autonomía de la voluntad y los requisitos legales de la ejecución. Los contratos pueden establecer obligaciones de contribución a los gastos comunes, modalidades de liquidación, vencimientos y facultades de administración. No obstante, esas previsiones no permiten atribuir convencionalmente a un documento una fuerza ejecutiva que la legislación no le reconoce. En el caso, el juzgado señaló que ni la existencia de un contrato de adhesión con firmas certificadas ni la falta de desconocimiento del vínculo contractual resultaban suficientes para subsanar la ausencia de aptitud ejecutiva del certificado de deuda. La autenticidad del contrato, la existencia de una obligación y la habilidad del título son cuestiones jurídicamente diferentes. El pronunciamiento se inscribe en una línea jurisprudencial de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Mercedes que ha considerado relevante la adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes al régimen previsto en el artículo 2075 del Código Civil y Comercial. Entre los antecedentes citados se encuentran:

- Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Mercedes, Sala II, 11 de mayo de 2023, *"Club de Campo El Moro c/ Truszkowski, Silvia s/ cobro ejecutivo de expensas"*, expediente 34.278.
- Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Mercedes, Sala I, 30 de abril de 2025, *"Haras San Pablo Club de Campo S.A. c/ Arce Pozo, Daniel s/ cobro ejecutivo de expensas"*, expediente SI-122573.
- Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Mercedes, Sala I, 13 de agosto de 2025, *"Haras San Pablo Club de Campo S.A. c/ CIN TE S.R.L. s/ cobro ejecutivo de expensas"*, expediente SI-123181.

La resolución examinada retoma ese criterio para concluir que, en las circunstancias acreditadas, el certificado presentado no reunía los requisitos necesarios para sustentar la ejecución. La consecuencia procesal fue admitir la excepción de inhabilidad de título, rechazar la ejecución y disponer el levantamiento del embargo. Cabe precisar que el pronunciamiento no declara inexistentes todas las obligaciones que pudieran derivarse de la relación contractual. La cuestión resuelta se refiere a la aptitud del título para sustentar la vía ejecutiva intentada, sin perjuicio de que la existencia, extensión o exigibilidad de eventuales obligaciones puedan ser examinadas por la vía que corresponda.

4. Una cuestión procesal adicional: competencia judicial

La resolución también examina la excepción de incompetencia planteada por el ejecutado, quien invocó la aplicación de las normas de defensa del consumidor y su domicilio real en el partido de Luján. El juzgado rechazó esa defensa a partir de las reglas que delimitan la competencia de los Juzgados de Paz y de los juzgados de primera instancia en lo civil y comercial de la Provincia de Buenos Aires. Señaló que, cuando las competencias de ambos órganos coinciden o se superponen, el ordenamiento reconoce al actor la facultad de optar entre ellos. En el caso, tanto el Juzgado de Paz Letrado de Luján como el juzgado interviniente integran el Departamento Judicial Mercedes. Por ello, la promoción de la demanda ante el juzgado civil y comercial de la cabecera departamental no implicó someter al ejecutado a una jurisdicción departamental distinta de la correspondiente a su domicilio. El juez también señaló que no se había individualizado una disposición legal que atribuyera de manera exclusiva al Juzgado de Paz Letrado de Luján el conocimiento de una ejecución de expensas como la examinada. En cuanto a la eventual aplicación de la normativa de defensa del consumidor, el Ministerio Público Fiscal había dictaminado que no se encontraban reunidos los presupuestos para reconocer una relación de consumo entre las partes. Sin embargo, el juez consideró innecesario resolver definitivamente esa cuestión para decidir la excepción de incompetencia. A tal efecto, examinó el planteo incluso bajo la hipótesis más favorable a la parte ejecutada: que la relación pudiera quedar comprendida en el régimen protectorio del consumidor. Aun en ese supuesto, concluyó que no existía una regla que atribuyera competencia exclusiva al Juzgado de Paz Letrado de Luján. Esta distinción resulta importante para delimitar el alcance de la decisión: el rechazo de la excepción de incompetencia no equivale a una definición definitiva acerca de la existencia o inexistencia de una relación de consumo. El juzgado resolvió que, aun admitiendo esa posibilidad a los fines del análisis procesal, no se configuraba la incompetencia invocada.

5. Inteligencia artificial y responsabilidad profesional: la obligación de verificar las fuentes

El considerando VI constituye uno de los aspectos más significativos del pronunciamiento desde la perspectiva de la práctica profesional contemporánea. Al revisar las citas jurisprudenciales incorporadas por el letrado de la parte ejecutada, el juzgado advirtió que algunas no pudieron localizarse con los datos proporcionados y que otras correspondían a expedientes cuyos objetos no guardaban relación con la doctrina que se les atribuía. También observó que una de las referencias era insuficiente para identificar el precedente invocado, por carecer de datos tales como la sala interviniente, la fecha, el número de expediente y la carátula completa. El tribunal vinculó estas observaciones con los deberes de veracidad, buena fe y responsabilidad profesional contemplados en las Normas de Ética Profesional de la abogacía bonaerense, particularmente en sus artículos 6 y 14, y con las disposiciones de la Ley 5177 citadas en la resolución. El pronunciamiento aborda expresamente el contexto de la creciente utilización de herramientas de inteligencia artificial generativa en la actividad jurídica. No obstante, el juez aclara que las inconsistencias detectadas no permiten presumir que necesariamente hayan tenido origen en el uso de esas herramientas. La distinción es central: el fallo no atribuye de manera concluyente las

deficiencias advertidas a la inteligencia artificial, sino que pone el acento en la obligación profesional de comprobar las fuentes que se incorporan a una presentación judicial. La utilización de herramientas tecnológicas como asistencia para investigar, organizar argumentos o redactar documentos no constituye, por sí misma, una conducta reprochable. El problema aparece cuando se presentan como verificadas referencias que no han sido debidamente comprobadas o se atribuye a un precedente una doctrina que no surge de su contenido. En apoyo de su análisis, el juez menciona el antecedente de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial de Mercedes, Sala II, del 12 de mayo de 2026, en los autos *"A. M. c/ A. P., P. I. s/ incidente de alimentos"*, expediente SII-38019, considerando IX. También hace referencia al documento *"Mejores prácticas para el uso de IA en el ejercicio de la abogacía"*, publicado en el ámbito del Colegio de Abogados Departamental. Como consecuencia de las inconsistencias señaladas, el juez dispuso hacer saber al letrado patrocinante que deberá extremar en lo sucesivo los recaudos de verificación de las fuentes jurisprudenciales y doctrinarias que invoque, a fin de evitar la reiteración de situaciones similares. Sin embargo, la resolución también delimita expresamente el alcance de esta observación: las inconsistencias no determinaron por sí mismas la solución de las cuestiones sometidas a decisión, que fueron examinadas y resueltas sobre la base de sus propios fundamentos jurídicos. Asimismo, el magistrado consideró que no correspondía asignarles una consecuencia sancionatoria autónoma en materia de costas. Esta precisión permite distinguir el deber de diligencia profesional, expresamente señalado por el tribunal, de cualquier afirmación que exceda lo efectivamente resuelto en el caso. La enseñanza es clara: la asistencia tecnológica no desplaza la responsabilidad del profesional por el contenido de los escritos que suscribe. La búsqueda, selección y utilización de fuentes jurídicas requieren un control que no puede delegarse en la herramienta utilizada.

6. Buenas prácticas para el ejercicio profesional

A partir de los criterios expuestos, resulta conveniente recordar algunas pautas de trabajo para quienes utilizan herramientas de inteligencia artificial en la actividad jurídica:

-Verificar la existencia del precedente. Toda sentencia citada debe poder localizarse en una fuente confiable, preferentemente oficial.

-Controlar los datos identificatorios. La carátula, el tribunal, la sala, la fecha y el número de expediente deben ser comprobados.

-Leer el texto de la resolución. No basta con encontrar una referencia coincidente: es necesario verificar qué cuestión se resolvió y cuáles fueron sus fundamentos.

-Comprobar la pertinencia jurídica. Un precedente auténtico puede resultar inaplicable si aborda una cuestión diferente de la que se pretende fundamentar.

-Consultar las normas vigentes. Los artículos legales, sus modificaciones y su interpretación deben verificarse en fuentes normativas confiables.

-Asumir el control final del documento. La herramienta puede asistir en la investigación y la redacción, pero no reemplaza el criterio jurídico ni la responsabilidad de quien firma la presentación.

Estas pautas no deben entenderse como una limitación al empleo de nuevas tecnologías, sino como condiciones para utilizarlas de manera responsable, eficaz y compatible con los deberes de la profesión.

7. Reflexiones finales

El pronunciamiento ofrece una doble enseñanza. En **materia de conjuntos inmobiliarios**, recuerda que la obligación de contribuir a los gastos comunes y la posibilidad de exigir su pago por la vía ejecutiva no son conceptos equivalentes. La estructura jurídica del emprendimiento y el cumplimiento de los requisitos legales adquieren especial relevancia cuando se pretende acceder a un procedimiento de ejecución. En **materia de inteligencia artificial**, reafirma que la innovación tecnológica debe integrarse al ejercicio profesional sin desplazar los deberes de diligencia, veracidad y control de las fuentes.

El fallo también permite advertir que la responsabilidad profesional no se agota en la presentación formal de un escrito: comprende la comprobación de que las normas y los precedentes invocados existen, son identificables y respaldan efectivamente el argumento para el cual se los utiliza.

Para los abogados que intervienen en propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios, ambas cuestiones resultan especialmente relevantes. El conocimiento del régimen sustantivo debe complementarse con el dominio de las herramientas procesales y con prácticas de investigación jurídica rigurosas.

Desde el Instituto de Propiedad Horizontal del Colegio de Abogados de Moreno y General Rodríguez, el análisis de este tipo de decisiones constituye una oportunidad para promover la actualización permanente de la matrícula, fortalecer la calidad técnica del ejercicio profesional y generar espacios de reflexión sobre los desafíos jurídicos que plantea la evolución de los emprendimientos inmobiliarios y de las tecnologías aplicadas al Derecho.

Dra. Rosana M. Galarza

T°1 F°27 CAMGR
Directora del Instituto de la Propiedad Horizontal — CAMGR