

sucedido así constituye una gravísima negligencia, de la que no encuentro justificación.

Y a partir de esto surge todo un enorme abanico de posibilidades que podrían haber evitado el juicio: El adquirente, al saber de la existencia del derecho real, podría no haber adquirido, o eventualmente haber comprado en un precio menor.

Repárese que, por lo que se desprende del fallo que analizo, algo de esto hubo de haber en la defensa esgrimida por los demandados cuando hablan de “precio vil”, argumento que no es recibido en la sentencia invocando la situación económica imperante en el país por esos tiempos, y la oscilación que tuvo el valor del dólar.

Pero evidentemente un juez debe fallar, y ante una ilegalidad manifiesta (la sustitución de identidad cuando se labró una escritura), contrapuesta a un eventual aprovechamiento de la ventaja económica obtenida al pagar un precio menor al real (que pudo haberse cometido si efectivamente lo abonado hubiera sido fijado conociendo el comprador que lo que adquiría tenía un gravamen y haciendo pesar esta circunstancia), la sentencia ha optado por castigar una conducta real, y dejar pasar por alto otra (que aún en ese caso sería de menor entidad), sobre cuya real existencia no hay certeza.

En definitiva se hizo justicia. Aunque quizás no toda la justicia.

## Juicio Ejecutivo

Título que no trae aparejada ejecución — Certificado de deuda emitido por la administración de un barrio cerrado.

• CNCom., sala B, 2009/10/20 - Eidico S.A. c. Benzo, Cecilia María.

(Publicado en LL, 2010/2/26)

Corresponde desestimar *in limine* la ejecución de un certificado de deuda emitido por la administración de un barrio cerrado si, la actora no se constituyó bajo el régimen de propiedad horizontal sino

que se organizó bajo la forma de una sociedad anónima pues, dicha circunstancia impide otorgar al aludido certificado el carácter de título ejecutivo en los términos del art. 524 C.P.C.C.N.