

Título: [Apostillas sobre las disposiciones del Código Civil y Comercial y la ejecución de expensas comunes de la propiedad horizontal](#)

Autor: [Pasquet, María Alejandra](#)

Publicado en: [RCCyC 2018 \(junio\), 07/06/2018, 40](#)

Cita Online: [AR/DOC/884/2018](#)

Sumario: I. Introducción.— II. Las expensas.— III. Obligados al pago de las expensas. La legitimación pasiva.— IV. Las expensas y la cuestión del domicilio.— V. Certificado de deuda por expensas y la idoneidad del título ejecutivo.— VI. Expensas y subasta.— VII. Preferencia del crédito por expensas.— VIII. El cobro de expensas y los intereses.— IX. Plazo de prescripción de las expensas.

I. Introducción

La regulación de las expensas en el Código Civil y Comercial de la Nación, recoge la opinión de la doctrina y la jurisprudencia, altamente proficua por tratarse la Propiedad Horizontal de un derecho real reconocido a través de la ley 13.512. Esta norma data del año 1948 y su intervención en el escenario del derecho privado produjo un cambio, ya en esa época, de paradigma, por cuanto el condominio deja de ser observado como una "comunidad habitacional o residencial" dando lugar a la "gran familia urbana" donde se identifican órganos como la asamblea, el administrador y el consorcio y generando dentro de la dinámica de sus actuaciones un intenso enramado de relaciones hacia adentro como externamente. Así, con el transcurso del tiempo, el Dr. Jorge Alterini (2007) en una certera definición de consorcio (en ausencia de un concepto legal del mismo) señaló que es: "es la persona jurídica conformada por los distintos propietarios de un inmueble afectado a la propiedad horizontal, que tiene por finalidad recaudar los distintos créditos de los que es titular, gestionar el patrimonio afectado al interés comunitario en la administración de los bienes comunes y, en general, realizar todos los actos que procuren la seguridad, salubridad y comodidad en el uso y goce del inmueble respectivo u optimicen y racionalicen los recursos y gastos de la comunidad" [\(1\)](#). En la nueva legislación privada, la incertidumbre respecto de su naturaleza jurídica se despeja en el art. 2044 que indica que el consorcio es una persona jurídica y en concordancia con el art. 148, inc. "h" del mismo cuerpo normativo, agregamos, que es de carácter privado. Colegimos de ello que a partir de esta calificación, la propiedad horizontal tiene un órgano consorcial con deberes y derechos más fortalecidos que en la legislación anterior.

II. Las expensas

El Cód. Civ. y Com., indica que las expensas son ordinarias o extraordinarias, pero todas son "comunes". Es la contribución económica obligatoria que destinada al mantenimiento de la propiedad común. En este sentido el art. 2048 señala, en su sistema de notación en glosas "Gastos y Contribuciones. Cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional. Asimismo, debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea. Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros. Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea. El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si este existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones".

II.1. Expensas Comunes Ordinarias

Comprenden los gastos de administración: honorarios administrador y de otros profesionales contratados para llevar a cabo tareas específicas (por ejemplo, contador). Insumos de librería, certificaciones, comisiones bancarias, entre otros.

Gastos de reparación o sustitución de las cosas o partes comunes o bienes del consorcio necesarias para mantener el buen estado los objetos que hacen a la seguridad (mantenimiento de matafuegos, llaves digitales, alarmas) también de comodidad y decoro del inmueble.

Luego, la norma amplía genéricamente "y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea". Ello en función del variopinto de erogaciones necesarias que requiere una adecuada gestión del edificio por parte del administrador y por las que impone la ley, el reglamento de propiedad y la asamblea.

Es de destacar que se incorpora a esta descripción la situación de las personas discapacitadas e impone dentro de las expensas comunes las erogaciones que genere la instalación de accesos adecuados para su movilidad y circulación. Lo mismo que accesos alternativos en caso de siniestro. El Cód. Civ. y Com. toma

acoge la ley 26.378, ratificatoria de la Convención de los derechos de las personas con discapacidad y aborda la misma a través de otro enfoque tendiente a alcanzar en aquellos que padecen el goce pleno en condiciones de igualdad de todos los derechos humanos y libertades fundamentales promoviendo el respeto a su dignidad. Por ello, el art. 2048 comprende en el vocablo "instalaciones necesarias" a los accesos y facilidades de circulación y las integra en las expensas comunes. Ello es así ya que para lograr la igualdad de condiciones, autonomía y verdadera accesibilidad resulta imprescindible tener en cuenta las normas de facilidad plena en las edificaciones a construirse y las de adaptabilidad de las existentes [\(2\)](#).

II.2. Expensas comunes extraordinarias

Como principio general señalamos que las expensas comunes extraordinarias deben ser impuestas por decisión asamblearia. Está señalado en el art. 2048 al cual nos remitimos [\(3\)](#). Y el art. 2046, inc. c) refuerza la obligación del propietario: "Obligaciones. El propietario está obligado a: ...c) pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa;...".

Se entiende que son expensas comunes extraordinarias aquellas que impuestas con el fin de solventar egresos que no son ordinarios o de administración, como por ejemplo cuando se decide por asamblea realizar innovaciones que hacen al mejoramiento o revalorización de partes comunes. Se debe tener en cuenta dentro de esta categoría las indemnizaciones por siniestros, por despido del personal del consorcio (encargados, por ejemplo) y/o indemnizaciones a terceros por daños ocasionados por cosas o partes comunes del consorcio.

III. Obligados al pago de las expensas. la legitimación pasiva

Gabás indica atinadamente que "el cobro regular de las expensas comunes es fundamental para el normal funcionamiento del consorcio" [\(4\)](#) y por ese motivo, cualquier obstáculo o impedimento para su percepción debe regularse de modo sumamente restrictivo.

Una de las novedades que trae el Cód. Civ. y Com. es la amplitud respecto de quienes están obligados al pago de las expensas. El art. 2050 indica que "además del propietario, y sin implicar liberación de este, están obligados al pago de los gastos y contribuciones de las propiedad horizontal los que sean poseedores por cualquier título" [\(5\)](#).

Sabemos que la titularidad del crédito por expensas incumbe al consorcio de propietarios por tratarse de una persona de jurídica de carácter privado (art. 148, inc. h) [\(6\)](#), ahora bien, respecto de quienes son los obligados, la norma aclaró que, sin implicar la liberación del propietario (con lo cual lo deja en el lugar de obligado principal), también están obligados al pago los poseedores (titulares de derechos reales o personales que se ejercen por la posesión). Respecto de estos últimos, no está de más recordar que la posesión es una de las relaciones de poder definida como una relación de hecho entre una persona y una cosa. El art. 1909, sigue la teoría subjetiva de Savigny considerándola un hecho: "Hay posesión cuando una persona, por sí o por medio de otra, ejerce un poder de hecho sobre una cosa, comportándose como titular de un derecho real, lo sea o no". Por ende, los obligados al pago serán todos aquellos que tiene el corpus (consistente en la posibilidad de disponer físicamente el objeto) y el animus domini: siguiendo a Kiper (2015) [\(7\)](#) el animus domini apunta a la intención exteriorizada, o sea, traducida en hechos exteriores, ergo, más que el ánimo concreto e individual del poseedor, lo decisivo es que este se conduzca con la cosa como si lo hacen los titulares de derechos reales. Por eso es preferible hablar de posesión en concepto de dueño —o de titular del derecho real— que de posesión con ánimo de dueño.

Habiendo realizado esta descripción sobre el concepto de posesión, continuamos indicando quienes, puntualmente son los obligados y posibles legitimados pasivos en caso de incumplimiento de pago de las expensas.

Sin embargo, antes de entrar en el caso de los poseedores estrictamente, es conveniente aclarar que la obligación es concurrente y tal como reza el art. 850, son aquellas en las que varios deudores deben el mismo objeto en razón de causas diferentes y el 851 indica que, excepto disposición especial en contrario, las obligaciones concurrentes se rigen por las siguientes reglas:

a. el acreedor tiene derecho a requerir el pago a uno, a varios o a todos los codeudores, simultánea o sucesivamente;

b. el pago realizado por uno de los deudores extingue la obligación de los otros obligados concurrentes.

Dicho esto, vamos al punto:

1. Los propietarios: responsables personales por los gastos y contribuciones, no quedando dispensado ni por abandono (art. 2049) Rechazamos la postura que niega la responsabilidad subsidiaria y accesoria de los consorcistas por las deudas de la persona jurídica consorcio.

2. El usufructuario. El usufructo es un derecho real sobre cosa ajena, de disfrute que se ejerce por la posesión. Dentro de las obligaciones que incumben al usufructuario, el nuevo régimen incorpora el pago de las expensas comunes. Art. 2148: "El usufructuario debe pagar los impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes que afectan directamente a los bienes objeto del usufructo".

3. Poseedor por boleto de compra venta. Si bien el boleto no es título suficiente para la transferencia del derecho real de dominio, no obstante, si se pactó la entrega del inmueble a través de ese documento, la adquisición de la posesión es legítima y por ello responde por el pago de las expensas.

4. Cesionario de Fideicomiso. Aquellos que tienen la posesión en virtud de una cesión de derechos y acciones por causa de un fideicomiso, también se encuentran obligados, ya que la ausencia de escrituración, por el motivo que sea, no puede ser óbice para el pago de la contribución. Lo mismo ocurre en caso de que la empresa constructora se encuentre en estado falencial. De lo contrario, nos encontraríamos frente a una situación de crisis económica que impide la continuidad del sistema.

5. Indivisión postcomunitaria:

a. Sucesoria: Durante el tiempo que permanezca la misma los herederos deberán abonar los gastos (la posesión del haber se trasmite con el fallecimiento del titular).

b. Matrimonial: Los gastos efectuados en concepto de tributos municipales y expensas, durante la indivisión postcomunitaria del inmueble común, deben ser soportados exclusivamente por el cónyuge que lo habita (8). Art. 484: Uso de los bienes indivisos. Cada copartícipe puede usar y disfrutar de los bienes indivisos conforme a su destino, en la medida compatible con el derecho del otro. Si no hay acuerdo, el ejercicio de este derecho es regulado por el juez. El uso y goce excluyente sobre toda la cosa en medida mayor o calidad distinta a la convenida, solo da derecho a indemnizar al copartícipe a partir de la oposición fehaciente, y en beneficio del oponente.

6. Convivientes: El juez, en determinadas circunstancias, puede atribuir el uso del inmueble que fue sede de la unión convivencial a uno de los convivientes en los siguientes supuestos:

a. si tiene a su cargo el cuidado de hijos menores de edad, con capacidad restringida, o con discapacidad;

b. si acredita la extrema necesidad de una vivienda y la imposibilidad de procurársela en forma inmediata.

El juez debe fijar el plazo de la atribución, el que no puede exceder de dos años a contarse desde el momento en que se produjo el cese de la convivencia, conforme a lo dispuesto en el art. 523 (art. 526). Es de destacar que no se trata del derecho real de uso, ya que de tratarse del derecho real, debería estar constituido bajo las formalidades requeridas por la normativa inmobiliaria y además, los jueces no pueden imponer un derecho real salvo regulación en contrario y en este caso no aclara específicamente que se trata de una excepción al art. 1884.

7. Condóminos: como se trata de una obligación indivisible, cualquiera de ellos que abone, cancela la misma, independientemente de la acción que corresponda por devolución de lo abonado.

8. El superficiario (art. 2120) está facultado para constituir derechos reales de garantía sobre el derecho de construir, plantar o forestar o sobre la propiedad superficiaria y puede afectar la construcción al régimen de la propiedad horizontal con separación del terreno perteneciente al propietario excepto pacto en contrario. Ergo, tiene obligación de soportar las cargas por expensas, al menos hasta que transmita como inmuebles independientes las viviendas, locales u otras unidades privativas.

9. También incluimos dentro de los obligados al titular del derecho real de uso y habitación. Estos derechos reales se ejercen por la posesión, según se desprende del art. 1891.

IV. Las expensas y la cuestión del domicilio

Dentro de las obligaciones que tiene el propietario con relación a la fijación de domicilio, debe notificar al administrador su domicilio especial si opta por constituir uno diferente del de su unidad funcional.

Los propietarios tienen dos alternativas, o fijan en el Reglamento de Propiedad Horizontal su domicilio (al momento de la confección de este) o establecen un domicilio especial. Hasta ahí, es clara la situación, el problema se presenta cuando el propietario cambia de domicilio o deja de residir en esa unidad funcional. Es sabido y ahora con mayor énfasis, que el administrador debe llevar un libro de propietarios y también, para una mejor administración, un libro donde se consignen los datos de las personas que habitan el edificio (en la calidad que corresponda: tenedor, poseedor). Sin embargo, en la práctica, esto no sucede.

Tiene dicho la jurisprudencia, en sostén de la normativa legal en el caso "C. D. P. G. L. V. C. 2228/30/40/44 c. R. A. M. y otros s/ ejecución de expensas" "La diligencia fue practicada en el domicilio especial constituido

para todos los efectos en el reglamento de copropiedad redactado en escritura pública, por lo cual, lo expuesto pone en evidencia que aunque el señor R de hecho no tuviera su domicilio general en la unidad deudora de expensas, la intimación de pago dirigida a esta ha sido correctamente practicada; de lo cual se deduce la inexistencia de vicio que justifique la invalidez que ahora se denuncia" (9).

V. Certificado de deuda por expensas y la idoneidad del título ejecutivo

Este documento, otrora firmado para su validez solamente por el administrador del consorcio, tiene ahora otro requisito y es que, en caso de existir Consejo de Propietarios, debe estar aprobado por este para su habilidad como título. Tiene lógica la disposición final del art. 2048 (10) por cuanto el Consejo tiene atribuciones para fiscalizar los aspectos económicos y financieros del consorcio y percibir por vía judicial las expensas impagas (art. 2064, inc. b) (11).

Concuerda desde el aspecto ritual con el art. 524 del Cód. Proc. Civ. y Com. (12), el art. 522 del Cód. Proc. Civ. y Com. de la Provincia de Buenos Aires (13) y en el caso del Cód. Proc. Civ. y Com. de la Provincia de Santa Fe, se dirime por la vía del juicio ejecutivo (14). En suma: el consorcio está legitimado activamente para iniciar el juicio por cobro de expensas.

Respecto de la aprobación por parte del consejo de administración deberá consignarse en un acta que deberá formar parte del libro de Actas (en el caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), firmado por los miembros del consejo y deberá adjuntarse al certificado librado por el administrador a los fines de su habilidad como título ejecutivo.

Respecto de las excepciones oponibles, el art. 544 del Cód. Proc. Civ. y Com., menciona las siguientes: 1) Incompetencia; 2) Falta de personería en el ejecutante, en el ejecutado o en sus representantes, por carecer de capacidad civil para estar en juicio o de representación suficiente. 3) Litispendencia en otro juzgado o tribunal competente. 4) Falsedad o inhabilidad de título con que se pide la ejecución. La primera podrá fundarse únicamente en la adulteración del documento; la segunda se limitará a las formas extrínsecas del título, sin que pueda discutirse la legitimidad de la causa. El reconocimiento expreso de la firma no impide la admisibilidad de la excepción de falsedad fundada en la adulteración del documento; 5) Prescripción; 6) Pago documentado, total o parcial; 7) Compensación de crédito líquido que resulte de documento que traiga aparejada ejecución; 8) Quita, espera, remisión, novación, transacción, conciliación o compromiso documentado; 9) Cosa juzgada.

Sin embargo, las defensas más comunes son: Inhabilidad de título, prescripción y compensación.

Sin embargo, es apropiado mencionar el caso "Burman" (15) en el cual nuestro más Alto Tribunal morigeró el prurito hierático de la norma de rito para los juicios ejecutivos y hace lugar a la aplicación de la teoría del ejercicio funcional de los derechos "...El carácter limitativo de los juicios ejecutivos no puede llevarse hasta consagrar un exceso ritual manifiesto, incompatible con el derecho de defensa, lo que ocurriría si se le privase a la deudora la posibilidad de alegar en una ejecución hipotecaria, las modificaciones cambiarias y los remedios legales conducentes a paliar sus efectos, sin otro fundamento que la afirmación dogmática de no referirse tales argumentos a las formas extrínsecas o a los presupuestos básicos del juicio ejecutivo, ineficaz para excluir el análisis de los planteos atinentes a la teoría de la imprevisión y al ejercicio regular de los derechos".

En sana coincidencia, in re "Consortio de Propietarios Avenida Córdoba 630 c. Capeletti, Rubén D. y otros s/ ejecución de expensas", la Cámara admitió la apertura a prueba. Veamos el caso: el juez de primera instancia desestimó las excepciones de falsedad de título y pago documentado y dictó sentencia mandando a llevar adelante la ejecución. Apela la demandada Capeletti indicando que "a pesar de haber justificado las transferencias bancarias a la cuenta de la administración del ejecutante y mediante correo electrónico efectuado la imputación al pago de las expensas adeudadas de su unidad funcional, no se haya dispuesto recibir a prueba la defensa, cuando el Consortio no ha negado haber percibido las sumas transferidas, no ha otorgado los recibos pertinentes y en las liquidaciones que se acompañaron surgen con claridad que no existían otras deudas y que nunca se imputaron las sumas pagadas" (16). El tribunal aplica el art. 544 Cód. Proc. Civ. y Com.: "Las únicas excepciones admisibles en el juicio ejecutivo son: ...inc. 6º: Pago documentado, total o parcial". Y continúa la sentenciante, en la parte pertinente "No se desconoce que en el juicio ejecutivo, la apertura a prueba de las excepciones es facultad privativa del juez, quien válidamente puede prescindir de esa indagación si los elementos aportados revisten entidad suficiente; pero entendemos que debe recibirse a prueba la defensa de pago cuando se advierte necesaria para lograr una composición del saldo reclamado que se ajuste a la realidad de lo efectivamente debido; más aún, cuando la parte acreedora no indicó, concretamente, la imputación que se le efectuó a las sumas de dinero que expresamente reconoció haber percibido".

VI. Expensas y subasta

Los efectos de las relaciones de poder son tratados en el Cód. Civ. y Com. de modo sencillo y no dejando

dudas al respecto, fruto de haber acogido la jurisprudencia que fue muy vasta en este tema.

El art. 1937 titula este tópico como la transmisión de obligaciones al sucesor y dice "El sucesor particular sucede a su antecesor en las obligaciones inherentes a la posesión sobre la cosa; pero el sucesor particular responde sólo con la cosa sobre la cual recae el derecho real. El antecesor queda liberado, excepto estipulación o disposición legal".

Este artículo se vincula directamente con el 2049, referido a Propiedad Horizontal, cuando explícitamente establece que los propietarios deben hacerse cargo de la obligación de pagar expensas comunes, aun las devengadas antes de su adquisición por enajenación voluntaria (venta o donación) o forzosa (subasta judicial) que haga de la cosa

Entonces, entendemos que el propietario asume las obligaciones que regulan la propiedad horizontal al momento de la firma de la escritura pública por la cual adquiere el derecho real, ergo, a partir de ese momento, ya está obligado al pago y en principio responde con su patrimonio, tal como indica el art. 242 cuando consolida en un solo corpus la función de garantía común al conjunto de bienes que lo integran. Ahora bien, si el propietario decide transmitir ese derecho real, el nuevo adquirente también se adhiere al reglamento de propiedad horizontal y se obliga a pagar los gastos y contribuciones a futuro. Pero por imperio del art. 2048, en caso de que la unidad funcional arrastre deudas por expensas, no podrá oponerse al pago excepcionándose que él no las generó.

Con pedagógica claridad interpreta Ragoni "En esa inteligencia, el escenario de los obligados al pago en caso de enajenación queda con un titular del derecho de cobro —consorcio—, que cuenta con dos sujetos a quien dirigir el reclamo. Por un lado, al transmitente puede requerirle las expensas devengadas mientras fue titular de la unidad funcional, y este responderá con todo su patrimonio porque el traspaso no lo liberó de su deuda. A su vez, el adquirente respalda con todo su patrimonio la deuda que se genere desde que es titular del bien, y lo hará también por las devengadas con anterioridad a su adquisición. En este caso, solo responde con la cosa, por imperio del art. 1937, Cód. Civ. y Com. que regula la transmisión de las obligaciones al sucesor particular" [\(17\)](#).

Para mayor abundamiento, no es innecesario recordar que la disputa, en caso de subasta judicial respecto de la obligación que nos ocupa y en con motivo de la insuficiencia de los fondos obtenidos con ocasión del remate como para saldar la deuda por expensas, se dirimió en el plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones, "Servicios Eficientes SA c. Yabra, Roberto I. s/ ejecución hipotecaria-ejecutivo", 18/02/1999.

Sin embargo, tenemos a la vista un caso donde se hace una salvedad en mérito al tiempo transcurrido entre el decreto de quiebra y la toma de posesión. Así es que, in re "Tecno Nova San Pedro SA s/ quiebra, el consorcio de propietarios" apeló la resolución del juez de grado que estableció que el comprador en subasta no será responsable por las deudas que registre el inmueble por impuestos, tasas y contribuciones devengadas, con anterioridad a la toma de la posesión del bien. Y la Sala F consideró que "el comprador en subasta no debe hacerse cargo de las deudas por expensas que registra el inmueble con anterioridad a la toma del bien por parte de aquel y continúa indicando que, las obligaciones originadas en expensas comunes de propiedad horizontal, devengadas entre el decreto de quiebra y la toma de posesión en subasta, constituyen gastos del concurso [\(18\)](#) en los términos de la ley de concursos y quiebras, art. 244 y postergan inclusive a los acreedores hipotecarios..." [\(19\)](#) y siendo que, además, este decisorio fue consentido por el apelante.

VII. Preferencia del crédito por expensas

El Cód. Civ. y Com. (art. 2573) define de modo claro y sencillo a los privilegios como una calidad que tiene un crédito de ser pagado con preferencia a otro. Sigue la doctrina de Borda y Llambías que otorgó a los privilegios la categoría de cualidades de un crédito (en oposición de Salvat que le brindó carácter real).

En el tema de expensas, directamente lo menciona en el cap. 2, art. 2582 (de carácter enumerativo) estableciendo que "Tienen privilegio especial (recaen sobre objetos determinados, muebles o inmuebles) sobre los bienes que en cada caso se indica: inc. a) los gastos hechos para la construcción mejora o conservación de una cosa, sobre esta. Se incluye el crédito por expensas comunes en la propiedad horizontal".

Esta incorporación (expensas) es fruto de una extensa congruencia de criterios entre las opiniones doctrinarias y la abundante jurisprudencia a favor de su reconocimiento. Así, in re "Velázquez, Raúl M. s/ quiebra sobre concurso especial promovido por Marrapodi, Rafael A." [\(20\)](#), surge que "...del análisis conjunto e integrado de la ley 24.522 (art. 241 incs. 1º y 4º), el Código Civil (art. 3934 y cc.) y la ley 13.512 (art. 17 y cc.), surge que corresponde reconocer preferencia de cobro por sobre el crédito del acreedor hipotecario al importe de las expensas, siempre y cuando ellas ostenten carácter posconcurso, es decir, que hayan sido devengadas —tal como acontece en la especie— entre la fecha del decreto de quiebra y la entrega de la posesión del inmueble al adquirente".

De este modo, queda la preferencia del crédito por expensas asimilado al que detenta el conservador de las cosas muebles, aun cuando se trate de bienes de diferente naturaleza sobre los cuales recae el gasto de conservación. Por otra parte, habrá que tener en cuenta que el privilegio solamente se extiende al capital, ya que no está incluido el crédito por expensas en las excepciones que establece el art. 2583 (Conf. Costantino) (21).

VIII. El cobro de expensas y los intereses

Sabido es que al cobro de los intereses por expensas se le aplica una tasa de interés superior que al resto de las acreencias. Ello en mérito a la significativa relevancia que implica el cumplimiento en tiempo y en forma del pago de las expensas comunes para que el sistema se desarrolle con regularidad funcional, logrando que las erogaciones puedan realizarse conforme los compromisos asumidos. Desde los porcentajes que establecen con carácter moratorio y punitivo los reglamentos de propiedad horizontal, muchas veces anacrónicos por los años que trascurrieron desde la confección del mismo, hasta los que se intenta hacer valer en medio de la contienda judicial. También, en reiteradas sentencias, los jueces hicieron valer su potestad morigeradora de los mismos, inclusive, desconociendo el valor contractual del reglamento o una decisión asamblearia en la cual se modificó el porcentual (conf. art. 960) (22). En esa línea, el art. 771 otorga a los jueces facultades para reducir los intereses cuando la tasa fijada o el resultado que provoque la capitalización de intereses excede, sin justificación y desproporcionadamente, el costo medio del dinero para deudores y operaciones similares en el lugar donde se contrajo la obligación.

In re "Consortio de Propietarios Avenida De Mayo 1402/1500 c. Casimires Ferreri Sociedad en Comandita por Acciones s/ ejecución de expensas", la sala J señala que "...los intereses cumplen en estos casos no solo una finalidad compensatoria sino, además, sancionatoria..." "...encontrando sustento en los principios de solidaridad y de convivencia entre los integrantes del consorcio..." (23). Y en ese orden de ideas, modificó la tasa nominal anual fijada en la sentencia de grado, elevándola al 36% anual en todo concepto.

Contemporáneamente, en mayo de 2017 la sala D de la Cámara de Apelaciones Civil, in re "Club de Campo Haras del Sur SA c. Parra Morón, Marcelo R. s/ ejecución de expensas", con carácter más enfático en sus expresiones indicó el carácter esencialmente provisional de los intereses, ya que responden a fluctuantes condiciones de la economía del país y por ese motivo deben revisarse periódicamente para adecuarlos a las circunstancias del momento. Agregó también que "...en materia de percepción de expensas comunes el criterio para la fijación de los intereses debe ser severo en propender al cumplimiento exacto de las deudas que mantienen los consorcistas por ese concepto, dado su trascendencia para la vida del ente..." (24).

IX. Plazo de prescripción de las expensas

A partir de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial el plazo de prescripción de las deudas por expensas 5 (cinco) años, tal como lo establecía el art. 4027, inc. 3º del Código de Vélez Sarsfield, se modificó en 2 (dos) años, conforme art. 2562, inc. c) del nuevo ordenamiento privado.

López Meza señala que "...la prescripción del art. 2562, Cód. Civ. y Com. alcanza a las obligaciones de ejecución periódica, en las que se produce la repetición sucesiva en el tiempo de actos de pago de obligaciones distintas, que no son cuotas de una misma y única obligación, sino pagos mensuales, correspondientes a mensualidades que van venciendo sucesivamente...". Al decir del autor, son obligaciones "fluyentes" no cuotificadas, cuya fuente responde a fuentes diferentes y por eso le cabe el plazo de 2 (dos) años (se aplica, también, al caso de los alquileres y otras obligaciones periódicas) (25).

(1) ALTERINI, J. H. — VÁZQUEZ, Gabriela, "Reafirmación de la personalidad del consorcio y su capacidad para adquirir bienes". Autores publicado en LA LEY 2007-C, 1076.

(2) XVIII Conferencia Nacional de Abogados. Tucumán 2016. Comisión 2: "La abogacía y los nuevos derechos reales y registrales". RAMOS VARDÉ, Isabel M. C., "La accesibilidad en materia de propiedad Horizontal".

(3) Cód. Civ. y Com. Art. 2048: "Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea".

(4) GABÁS, Alberto A., "Manual teórico práctico de propiedad horizontal", Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1991, p. 182.

(5) El destacado es nuestro.

(6) Cód. Civ. y Com. Art. 148: "Son personas jurídicas privadas:... h) el consorcio de propiedad horizontal".

(7) KIPER, Claudio, "Artículos 1882-1982. Código Civil y Comercial de la Nación", comentado/dirigido por LORENZETTI, Ricardo L., Ed. Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, 1ª ed.

(8) "T., H. J. c. L. De T., N. E. s/ liquidación de sociedad conyugal". Sentencia CNCiv., 05/09/1995.

(9) "C. D. P. G. L. V. C. 2228/30/40/44 c. R. A. M. y otros s/ ejecución de expensas", Cámara Civil, sala G, Juzg. N° 53, sala G, expte. 10565/2004/CA2. Buenos Aires, junio de 2016.

(10) Cód. Civ. y Com. Art. 2048 in fine ""El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si este existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones".

(11) Cód. Civ. y Com. Atribuciones del Consejo de propietarios: art. 2064, inc. b) "controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio".

(12) Cód. Proc. Civ. y Com. Art. 524 Nacional: Constituirá título ejecutivo el crédito por expensas comunes de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal. Con el escrito de promoción de la ejecución deberán acompañarse certificados de deuda que reúnan los requisitos exigidos por el reglamento de copropiedad. Si este no los hubiere 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.

(13) Cód. Proc. Civ. y Com. Provincia de Buenos Aires Art. 522: Constituirá título ejecutivo de crédito por expensas comunes de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal. En el escrito en que se promueva la ejecución deberán acompañarse certificados de deuda que reúnan los requisitos exigidos por el reglamento de copropiedad. Si este no los hubiere previsto, deberá agregarse copia protocolizada de las actas de las reuniones del consorcio, celebradas de conformidad con el reglamento, en las que se ordenaron o aprobaron las expensas. Asimismo, se acompañará constancia de la deuda líquida y exigible y del plazo concedido a los copropietarios por abonarla, expedido por el administrador o quien haga sus veces.

(14) Cód. Proc. Civ. y Com. de la Provincia de Santa Fe. Art. 442. Se puede proceder ejecutivamente cuando se demande por obligaciones exigibles de dar cantidades líquidas de dinero, cosas o valores o de dar cosa o cosas muebles ciertas y determinadas o por obligación de otorgar escritura pública, siempre que la acción se deduzca en virtud de título que traen aparejada ejecución: 1ro. Los instrumentos públicos y los privados reconocidos judicialmente. 2do. Los créditos procedentes de alquileres. 3ro. Los demás títulos a que las leyes diesen fuerza ejecutiva y no tuvieran determinado un procedimiento especial.

(15) "Burman, Leonardo c. Joaquín Álvarez", 1983, Fallos: 305:226.

(16) "Consortio de Propietarios Avenida Córdoba 630 c. Capeletti, Rubén D. y otros s/ ejecución de expensas", CNCiv., sala J,—7/03/2018.

(17) RAGONI, María Laura — CAUSSE, Federico (coord.), t. V. HERRERA, Marisa — CAMELO, Gustavo — PICASSO, Sebastián (dirs.), "Código Civil y Comercial de la Nación. Comentado", Ed. Infojus, Buenos Aires, 2015.

(18) El destacado es nuestro.

(19) "Tecno Nova San Pedro SA s/ quiebra", expediente COM 25735/2011. CNCom., sala F, Buenos Aires, 20/03/2018.

(20) "Velázquez, Raúl M. s/ quiebra sobre concurso especial promovido por Marrapodi, Rafael Á.", CNCom., sala D, 47235/2007. Buenos Aires, 5 de septiembre de 2013.

(21) COSTANTINO, Juan Antonio — RODRÍGUEZ ARAUCO, Gerardo, "El privilegio del crédito por expensas en el régimen actual de la propiedad horizontal", El Dial.com DC 2320. 05/16/2017.

(22) Cód. Civ. y Com. Art. 960: Los jueces no tienen facultades para modificar las estipulaciones de los contratos, excepto que sea a pedido de una de las partes cuando lo autoriza la ley, o de oficio cuando se afecta, de modo manifiesto, el orden público.

(23) "Consortio de Propietarios Avenida De Mayo 1402/1500 c. Casimires Ferreri Sociedad en Comandita por Acciones s/ ejecución de expensas", CNCiv., sala J, Buenos Aires, 6 de diciembre de 2017.

(24) "Club de Campo Haras del Sur SA c. Parra Morón, Marcelo R. s/ ejecución de expensas", CNCiv., sala D, Buenos Aires, mayo 2017.

(25) LÓPEZ MEZA, Marcelo J., "La prescripción de obligaciones periódicas y de deudas únicas cuotizadas. (Diferencias en cuanto al plazo aplicable y a la esencia de la prestación comprometida)", Diario DPI. Diario Civil y Obligaciones, nro. 50, 26/10/2015. Recuperado el día 20 de abril de 2018. <https://dpicuantico.com/sitio/wp-content/uploads/2015/10/civil-doctrina-2015—10-251.pdf>.

Información Relacionada

Voces:

UNIFICACION CIVIL Y COMERCIAL ~ CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION ~
EXPENSAS COMUNES ~ EJECUCION DE EXPENSAS ~ PROPIEDAD HORIZONTAL