Colegio de Abogados del Departamento Judicial de Dolores.
Belgrano Nº 160 - 7100 Dolores (Bs. As)- Tel-Fax: (02245) 441592 / 441990 / 446343
Pagina web: www.colabdol.com.ar E mail: colabdol@fairweb.com.ar

CIRCULAR Nº 724/03

UNREGISTERED

Dolores, 29 de abril de 2.003.-

Created by Unregistered Version

REF: " OBLIGACIONES "PROPTER REM". Deudas por expensas. Venta de inmueble en subasta. PUBLICACION EDICTAL: Ausencia de mención de que el adquirente debía tomar a su cargo las expensas adeudadas ".-

"Banco Caja De Ahorro SA c/Exodo SRL s/Ejecución Hipotecaria" - CAMARA DE APELACION EN LO CIVIL, COMERCIAL Y DE GARANTIAS EN LO PENAL DE NECOCHEA (Buenos Aires) - 03/04/2003

"La circunstancia particular de estos autos, referida a la falta de indicación en los edictos de subasta que el adquirente debiera tomar a su cargo las expensas adeudadas no implica un "anticipo de liberación" como parecieran pretender los adquirentes ni puede argüirse una "sorpresa" frente a esa decisión."

"La exigencia de publicidad en los edictos de la "transmisibilidad" de la deuda por expensas al adquirente, aparece como de un rigor excesivo y que su omisión en todo caso no puede empañar el deber de juzgar el caso conforme las normas vigentes (Arts. 15 y 22 del Cód. Civ.)."

UNREGISTERED

Created by Unregistered Version

TEXTO COMPLETO

En la ciudad de Necochea, a los 03 días del mes de abril de dos mil tres, reunida la Excma. Cámara de Apelación en lo Civil, Comercial y de Garantías en lo Penal, a efectos de dictar sentencia en los autos caratulados: "BANCO CAJA DE AHORRO SA c/EXODO SRL s/Ejecución Hipotecaria" habiéndose practicado oportunamente el sorteo prescripto por los arts. 168 de la Constitución de la Provincia y 263 del Código Procesal Civil y Comercial, resultó del mismo que el orden de votación debía ser el siguiente: Señores Jueces Doctores Hugo Alejandro Locio, Jorge Horacio Costa y Humberto Armando Garate.//-

El tribunal resolvió plantear y votar las siguientes:

C U E S T I O N E S

1ª. ¿ Son justas las resoluciones de fs. 215 y 261 ?.-

2ª. ¿Qué pronunciamiento corresponde?

A LA PRIMERA CUESTIÓN PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR COSTA DIJO:

I.-))Llegan los autos a este tribunal a fin de resolver el recurso de revocatoria con apelación en subsidio interpuesta a fs. 217/18 por el consorcio acreedor en los autos "Consorcio Edificio Guillermo I c/Exodo SRL s/Cobro de Expensas" presentado en estos autos a fs. 147.-

Ataca el apelante los autos de fs. 215 y 216 que ordenan librar oficio al consorcio a los efectos de que informe la deuda de expensas que tenía la unidad subastada hasta la fecha de toma de posesión de la misma, para proceder a su liberación.-

Se agravia en primer lugar el recurrente porque, según expresa, los autos antes citados se contradicen con el de fs. 149 en donde se habría decidido que la deuda de expensas no podía ser liberada en razón de su naturaleza jurídica, es decir "obligación propter rem", que sigue a la cosa, y que en consecuencia, habiendo sido glosado en autos, el monto adeudado, no () habiéndose satisfecho aún el pago de las sumas adeudadas en concepto de expensas, de manera que no puede principiarse acción alguna tendiente a liberar las mismas.-

Sostiene además, que liberar al sucesor de pagar la deuda de expensas que pesa sobre la cosa adquirida, también violaría la doctrina legal de la Suprema Corte de Justicia en la materia.-

En consecuencia, concluye, en orden a las propias constancias de autos, es innecesario solicitar un nuevo informe de deuda al Consorcio, y menos aún con la intención de proceder a su liberación, cuando lo adeudado consta en materia de expensas en autos (fs. 107), y además el Sr. Juez a quo de acuerdo a derecho y conforme pacífica jurisprudencia y doctrina legal de la Suprema Corte, ha establecido en auto firme y consentido que la deuda de expensas debe ser absorbida por el adquirente.-

UNREGISTERED

Created by Unregistered Version

II.-)Entiendo que el recurso debe prosperar.-

La prerrogativa del consorcio (perseguir el cobro de expensas del adquirente de la unidad funcional) no proviene de un pacto, ni de una sentencia judicial sino que está dada por la ley.-

La norma implicada aparece como ineludible y su claridad hace enmudecer al intérprete. Dice el art. 17 ley 13512 "La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro total del edificio, sigue siempre el dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del art. 3266 del Código Civil, aún con las devengadas antes de su adquisición" (donde el destacado me pertenece).-

Tal norma positiva ha sido soslayada por el sentenciante de grado sin fundamento alguno y propicio que tal decisorio sea revocado.-

Es que la prescripción legal es tajante en su finalidad de responsabilizar siempre al adquirente de una unidad funcional por la deuda de expensas y allí donde hay claridad no debe el intérprete aportar turbiedad so pretexto de procurar una solución más justa. Ello no deja de ser aplicación del remanido brocardo latino in claris non fit interpretatio.-

Así el legislador no ha distinguido si la transmisión es originaria o derivada, ni tampoco ha formulado aclaraciones respecto del supuesto de la subasta y menos aún si el precio en ella obtenido sea exiguo para atender los créditos que pretenden cobrarse de una unidad funcional.-

La única excepción al terminante precepto sub examen es la que surge de la especial ejecución de la ley 24441 en su art. 56 inc. b.-. Dicha excepción es la única cuya vigencia puede predicarse en nuestro país y ello por ser expresión de la voluntad del legislador, al igual que la regla a la que viene a confirmar.-

No corresponde a los jueces apartarse del texto expreso de la ley y si de hacerlo se trata el camino no es la inaplicación de una norma específica sino su declaración de inconstitucionalidad la que regirá para el caso.-

El argumento de que la pretensión del consorcio debe satisfacerse sobre el producido del remate sólo recibe apoyatura procesal (art. 584 CPC) y contradice la solución dada por el legislador en una cuestión propia de su competencia,

cercenando derechos otorgados por el Congreso de la Nación. De allí que contrastadas ambas normas deba estarse siempre a la que actúa en su área;; y siendo que aquí se debate la cuestión del reclamo de las expensas comunes es innegable que nos enfrentamos a una cuestión de derecho de fondo (civil) es decir referida a aquellos temas en los cuales las Provincias han delegado su poder en la Nación. Todo lo cual permite concluir que frente al conflicto normativo citado deba estarse a la normativa nacional, aplicable no sólo en el ámbito de un proceso judicial sino en toda situación de transmisión de una unidad funcional(v. E. Higton - A. M. Vila - R. Vila "Las deudas por expensas anteriores a la subasta judicial" E.D. 147-891 en especial apartado VI.).-

La circunstancia particular de estos autos, referida a la falta de indicación en los edictos de subasta que el adquirente debiera tomar a su cargo las expensas adeudadas no implica un "anticipo de liberación" como parecieran pretender los adquirentes ni puede argüirse una "sorpresa" frente a esa decisión.

Es que en primer lugar el edicto nada aclaraba tampoco en el sentido que prefieren aquellos. Es decir que no se especificaba tampoco que de no satisfacerse el crédito por expensas se liberaría de tal deuda al adquirente. Amén de ello tanto del edicto (fs. 154/156) como del expediente (fs. 107 informe del consorcio y posterior presentación 144/148) surgía la existencia de una deuda respecto del consorcio. Deuda reflejada también en el Registro de la Propiedad Inmueble donde se tomó razón del embargo peticionado por el Consorcio (fs. 126/134). La buena fe de los adquirentes no aparece tan prístina como se pretende.-

Interpretando a contrario del argumento traído por los adquirentes (la "sorpresa" de la responsabilidad por la deuda de expensas) el consorcio tampoco fue advertido que -de no alcanzar el precio obtenido- el comprador en subasta no respondería por las expensas anteriores a la toma de posesión. Sorpresa mayúscula para los restantes consorcistas en especial si se la enfrenta al texto legal implicado.-

Es que, insisto, si al panorama expuesto adunamos la existencia de una norma específica cuya aplicación no puede ser desconocida por el particular (arg. Art. 20 Cód. Civ.) tenemos que concluir que la exigencia de publicidad en el edicto de marras de la "transmisibilidad" de la deuda por expensas al adquirente, aparece como de un rigor excesivo y que su omisión en todo caso no puede empañar el deber de juzgar el caso conforme las normas vigentes (arts. 15 y 22 del Cód. Civ.).-

Agrego que la solución propuesta es doctrina legal de la Corte, por adherirse como explicitaré infra- así como jurisprudencia plenaria de las Cámaras Civiles de la Capital Federal (Servicios Eficientes S.A. c/Yabra s/ejecución Hipotecaria" del 18/2/99) y mayoritaria postura doctrinaria y jurisprudencial vista a profundo repaso que de ambos efectúa Marina Mariani de Vidal en "Definición en fallo plenario de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil del problema relativo a la venta judicial de una unidad perteneciente a un inmueble sometido a propiedad horizontal y las deudas por impuestos, tasas, contribuciones y expensas comunes" RDPC - 2002 - 2: Propiedad Horizontal; págs. 329/348 Rubinzal Culzoni - 2002).-

Por último en referencia al fallo de esta Alzada citado por los adquirentes (reg. int. 72 (S) del 26/09/95) me corresponde efectuar algunas precisiones.-

En primer término al momento de su dictado no existían concretos pronunciamientos de la SCBA, circunstancia radicalmente diferente a la actual, en la que existen -a partir del año 1997- reiteradas sentencias de la casación provincial en el sentido del presente voto (v. SCBA, Ac 58774 S 15-7-1997, DJBA 153, 248 - AyS 1997 III, 939. SCBA, Ac 65168 S 13-7-1999, Juez PISANO (SD) DJBA 157, 61 - LLBA 1999, 1006. SCBA, AC 73571 S 19-2-2002, DJBA 163, 133.). Esa sola circunstancia -por su naturaleza de "doctrina legal" (art. 279 del CPC)- me evitaría de mayores precisiones respecto del aparente cambio jurisprudencial adoptado.-

Sin embargo destaco que el precedente mencionado no resulta de estricta aplicación al presente caso en tanto aquel decidió una cuestión referida a los impuestos que gravaban un inmueble y su facultad reipersecutoria en el caso de un lote (elementos claramente distintivos del supuesto de autos); la mención a las expensas se efectuaba en el terreno de una cita legal y en el estricto marco señalado, de donde su extrapolación a otro caso debió realizarse con el máximo respeto por las particulares características de cada uno de ellos.-

En consecuencia propicio revocar la resolución de fs. 215/216 dejándose aclarado que la deuda por expensas anteriores a la adquisición, subsiste en los términos del art. 3266 C.C.;; art. 17 L.P.H. y demás doctrina y normativa citada.-

Por las consideraciones expuestas, a la cuestión planteada voto por la NEGATIVA.-

A la misma cuestión planteada el señor juez Doctor Garate votó en igual sentido por análogos fundamentos.-

A LA SEGUNDA CUESTION PLANTEADA EL SEÑOR JUEZ DOCTOR COSTA DIJO:

Corresponde revocar las resoluciones de fs. 215 y 216 y en consecuencia declarar que la deuda por expensas anteriores a la adquisición de las unidades subastadas, subsiste en los términos del arts. 3266 C.C. y 17 L.P.H. doctrina y normativa citadas. Con costas en el orden causado (art. 68 2da. Parte CPC).-

ASI LO VOTO.-

A la misma cuestión planteada el señor juez Doctor Garate votó en igual sentido por los mismos fundamentos.-

Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente:

S E N T E N C I A

Necochea, de abril de 2.003.-

VISTOS Y CONSIDERANDO: Por los fundamentos expuestos en el precedente acuerdo, se revoca las resoluciones de fs. 215 y 216 y en consecuencia se declara que la deuda por expensas anteriores a la adquisición de las unidades subastadas, subsiste en los términos del arts. 3266 C.C. y 17 L.P.H. doctrina y normativa citadas. Costas en el orden causado (art. 68 2da. Parte CPC). Notifíquese personalmente o por cédula (art. 135 CPC). (arts. 47/8 ley 5827). Devuélvase.//-

FDO.: Hugo Alejandro Locio, Jorge Horacio Costa y Humberto Armando Garate.

Dr. Alberto O. Belén.-
Secretario General.-

Dr. Adrián Rubén Lamacchia.-
Presidente.-

UNREGISTERED
Created by Unregistered Version
UNREGISTERED
Created by Unregistered Version
UNREGISTERED
Created by Unregistered Version