



CAPACITARTE



CURSO DE ADMINISTRACIÓN DE CONSORCIOS

Módulo 6

Las expensas comunes en el CCN

Gastos y contribuciones a cargo de los propietarios: El art. 2048 del CCCN legisla sobre los gastos y contribuciones a cargo de los propietarios de las unidades funcionales y establece que *"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"*.

De conformidad con el primer párrafo del art. 2048, cada copropietario debe atender a los gastos de conservación y reparación de *su propia unidad funcional*. La solución legal debe correlacionarse con lo establecido en el inc. b del art. 2046, que impone al propietario el deber de conservar en buen estado *su unidad funcional*, de lo cual resulta lógico que las erogaciones inherentes a la conservación y reparación de bienes de su unidad funcional deban ser solventados a su costa.

Sin embargo, debemos aclarar que, sin perjuicio de que el daño o deterioro (en sentido lato) se produzca en la unidad funcional, atendiendo a su *origen* o la *naturaleza del*

bien que lo provoca, si el daño se origina en un sector común o en un bien o cosa común con impacto en la unidad funcional, entonces corresponde su pago al consorcio, siempre que en su producción no haya habido culpa o dolo del propietario de la unidad funcional, a través, por ejemplo, del incumplimiento de sus obligaciones. *Mutatis mutandi*, a pesar de que el daño acaezca en un sector común, si el mismo proviene de cualquier hecho o acto ejecutado en la unidad funcional, corresponde sea sufragado por el titular de la unidad funcional.

El segundo párrafo del art. 4048 del CCCN prevé el deber de contribución a las *expensas comunes*. Se entiende por tales a toda erogación que demande la administración, reparación o sustitución de cosas, bienes o servicios en sectores de uso y aprovechamiento común del edificio con el objeto de mantener el funcionamiento y subsistencia del mismo.

Dentro del concepto de expensas comunes, suele distinguirse una primera categoría de erogaciones, que son las meramente *administrativas*, como los honorarios del administrador, papelería, franqueo, etc.; luego existe otra categoría de gastos que son los *regulares*, a saber: sueldos y cargas sociales del encargado y demás personal de servicio, artículos de limpieza, facturas de luz, agua, al igual que impuestos municipales y tasas, seguros contra incendio, fuerza motriz en general, y los servicios que el consorcio tenga contratados (portero eléctrico, ascensores, etc.); por último, una tercera categoría donde se incluyen todo lo referente a *reparaciones, arreglos, innovaciones y obras* efectuadas de acuerdo a la ley y al reglamento, en una palabra, todos los actos materiales necesarios efectuados sobre partes comunes, para la conservación y mantenimiento del edificio.

Es posible, además, distinguir las expensas comunes según que correspondan a gastos corrientes que regularmente demanda la administración, que reciben el nombre de expensas *ordinarias*, de las expensas *extraordinarias*, que por su monto exceden del gasto normal y que se efectúan por una sola vez, por ejemplo, pintura del edificio, cambio de los balcones, compra e instalación de compactadora de residuos, cambio de ascensores, etc.

Respecto de las expensas extraordinarias, el CCCN introduce una modificación consistente en el deber de los copropietarios de pagar las expensas comunes extraordinarias *dispuestas por resolución de la asamblea*. El art. 2048 debe correlacionarse el art. 2046 inc. c. del CCCN, en el sentido que el pago de las expensas extraordinarias sólo resulta obligatorio para el legitimado pasivo a su pago si las mismas resultan de una decisión asamblearia válida en tal sentido. Se ha entendido así que el carácter ordinario o extraordinario de un gasto resulta principalmente de la convención y de las circunstancias de cada caso, aunque pueden existir otros criterios orientadores, como puede ser, por ejemplo, en cierta medida, su monto, su excepcionalidad, su carácter, etc.

Dentro de las expensas comunes a cargo de los copropietarios el art. 2048 del CCCN introduce una innovación consistente en todo gasto o erogación *resultante de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea*.

Al respecto, se ha cuestionado el sentido de dicha previsión legal en la medida en que impondría mayores erogaciones a los consortes cada vez que al desconocerse la naturaleza de las obligaciones por las que deba responder el administrador, el consorcio debería hacerse cargo, por ejemplo, de las multas impuestas al administrador por los Registros de Administradores, así como el costo derivado del incumplimiento de cualquier otra obligación que le sea inherente, lo que encarece las expensas.

Nos parece que la norma en análisis es clara en el sentido que no puede predicarse el carácter amplio o ilimitado de las obligaciones del administrador, pues las mismas están encaminadas al cumplimiento de disposiciones legales, reglamentarias o encargos impuestos por la asamblea, en beneficio de la comunidad consorcial y en cumplimiento de sus *finés*, todo lo cual fija el alcance de las atribuciones y deberes del representante del consorcio.

Los deberes del administrador, al estar *expresamente* previstos por la ley (art. 2067), ser susceptibles de *previsión reglamentaria* y poder ser impuestos en resoluciones *asamblearias* de los copropietarios en exclusivo interés y beneficio de éstos, no pueden ser ignorados por los consorcistas y respecto de las cuales creemos

que deben asumir responsabilidad, resultando lógico que se constituyan en garantes de las obligaciones del representante. Salvo, claro está, en caso de dolo o culpa del administrador, por el ejercicio de facultades o atribuciones que excedan el alcance fijado por la ley, el reglamento o vayan en contra de la voluntad presunta o expresa de la asamblea, por las que los copropietarios no deban responder.

A mayor abundamiento, la previsión legal que considera expensa común a la resultante de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea, permite sin lugar a dudas, según nos parece, admitir la interpretación favorable a *la responsabilidad personal de los consorcistas* por las deudas del consorcio, válidamente contraídas por el administrador, dentro de sus facultades y atribuciones; desechando cualquier postura que niegue la responsabilidad subsidiaria y accesorio de los consorcistas por las deudas del ente.

Así, a tenor del art. 143, *segundo párrafo*, del CCCN, en la medida en que los miembros no responden por las obligaciones de la persona jurídica (en este caso, el consorcio), podría argüirse la irresponsabilidad accesorio y subsidiaria de los miembros del ente (consorcistas). Sin embargo, ello no es así pues el art. 143 mencionado excepciona del principio general de irresponsabilidad de los miembros, a los supuestos que expresamente se prevén en el título respectivo y a los que *disponga la ley especial*.

En este sentido, el art. 2067 inc. c expresamente prevé como deber del administrador el de atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales. Substancialmente, los deberes impuestos al administrador se materializan mediante la contribución a las expensas comunes.

Dentro del concepto de expensas comunes ordinarias, el art. 2048 del CCCN introduce las requeridas por las instalaciones para el acceso de personas con discapacidad, fijas o móviles y para las vías de adecuación alternativas para casos de siniestros. Dicha previsión es coherente pues los sectores mencionados revisten el carácter de cosas y partes *necesariamente comunes* conforme lo establecido en el inc. j del art. 2041,

resultando lógico, entonces, que los gastos que demande su instalación, eventual reparación y mantenimiento deban ser solventados por los consorcistas a través del pago de las expensas.

Como garantía de cobro del crédito por expensas, tal como ocurre en el régimen actual (art. 524 del CPCC), el artículo en análisis establece que el certificado de deuda emitido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si existiere, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones. Respecto de la aprobación del certificado de deuda por el consejo de propietarios, siendo su creación, dentro del régimen de la ley, meramente *facultativa* de la asamblea de copropietarios, la aprobación del certificado sólo hace a la habilidad de dicho documento en la medida de la existencia del consejo como órgano del consorcio (art. 2064 inc. c) y no en caso contrario.

Dentro de las garantías para el cobro de las expensas comunes, además de las que se verán en el art. 2049, el CCCN prevé, en el art. 2582, el *privilegio* del crédito por expensas, con igual criterio al seguido por la ley 13.512 (art. 17), tipificándolo también como *especial*.

El art. 2582 del CCCN establece que "*Tendrán privilegio especial sobre los bienes que en cada caso se indica: inc. a. Los gastos hechos para la construcción, mejora o conservación de una cosa, sobre ésta. Se incluye el crédito por expensas comunes en la propiedad horizontal*". Así, el privilegio especial del crédito por expensas se ejerce sobre *la cosa* por cuya conservación o mejora se genera (la unidad funcional). Sin embargo, debe entenderse que en virtud del principio de *subrogación real*, el privilegio especial del acreedor se traslada de pleno derecho sobre los importes que sustituyen los bienes sobre los que recae el privilegio (en nuestro caso, el precio obtenido de la unidad funcional) sea por indemnización, precio, u otro concepto que permita la subrogación real (art. 2584).

Respecto del *rango* del privilegio, observamos que, al igual que la ley 13.512, el nuevo régimen legal le otorga un orden de prevalencia importante, pues conforme el inc. c del art. 2586 del CCCN, el crédito por expensas devengado con anterioridad a la constitución de garantías reales en seguridad de créditos que gozan de privilegio

especial (como la hipoteca) prevalece sobre éstos. Es decir que cuando concurren el crédito del consorcio y el del acreedor hipotecario, el monto por expensas devengado con anterioridad a la inscripción del derecho de hipoteca (momento a partir del cual el derecho real y privilegio se torna oponible) prevalece sobre el crédito del consorcio hasta ésa suma, que deberá cobrarse sobre el precio de realización de la unidad funcional.

Según el inc. d del art. 2586, el crédito por expensas también prevalece frente a los créditos laborales posteriores a su nacimiento.

Debe tenerse presente por lo demás, que en todos los casos, *antes* de pagar el crédito que goza de privilegio especial, del precio del bien sobre el que recae se debe reservar los importes correspondientes a su conservación, custodia, administración y realización, constitutivo de la *reserva de gastos* que viene a tener *carácter preferente* a los importes provenientes del crédito con privilegio especial (art. 2585, *primer párrafo*).

La reserva de gastos incluye, además, los gastos y honorarios generados por las diligencias y tramitaciones llevadas a cabo sobre el bien y en interés del acreedor (art. 2585, *segundo párrafo*).

Finalmente, con respecto a la *medida de la contribución* a las expensas comunes por el obligado a ellas, digamos que a pesar de no establecerlo la norma, la medida de la contribución es *en proporción de su parte indivisa*, tal como lo prevé el inc. c) del art. 2046. Dichos gastos o erogaciones se refieren a los gastos comunes u ordinarios de la administración, reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, indispensables para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble. En la misma extensión, conforme a la nueva previsión legal, se comprende el deber de abonar las expensas comunes extraordinarias que, como ya adelantamos, y conforme surge de la norma en análisis, para resultar obligatorias deben ser dispuestas por resolución de la asamblea.

El recibo de expensas y comprobante de depósito

Actualmente, ante la bancarización de las cuentas de los Consorcios, hay un error muy común: la creencia de que el comprobante de depósito efectuado en banco a la cuenta del consorcio o a la del administrador, o el comprobante de entidades que cobran las expensas, es un recibo de pago de las expensas.

Esto no es así. El único recibo de pago que tiene carácter cancelatorio de la cuota de expensas es el emitido por el Administrador del consorcio, con su firma, con numeración, fecha, etc.

El comprobante de depósito solo acredita que una persona hizo un depósito en una cuenta bancaria, pero de ninguna manera sustituye ni constituye el recibo de expensas, por lo tanto, aunque en las liquidaciones el propietario no figure como moroso, si el Administrador que no extiende recibos quisiera iniciar ejecución de expensas está habilitado para ello.

Es muy importante que el administrador envíe en cada liquidación abrochado el recibo correspondiente al mes anterior.

El recibo de pago emitido por el Administrador es el único comprobante válido de pago de las expensas.

Naturaleza jurídica del crédito por expensas

El art. 2049 del CCCN establece que *"Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional. Tampoco pueden rehusar el pago de expensas o contribuciones ni oponer defensas por cualquier causa, fundadas en derechos que ellos invoquen contra el consorcio, excepto compensación, sin perjuicio de su articulación por la vía correspondiente. El reglamento de propiedad horizontal puede eximir*

parcialmente de las contribuciones por expensas a las unidades funcionales que no tienen acceso a determinados servicios o sectores del edificio que generan dichas erogaciones.

La primera parte del artículo transcrito establece, como *garantía* del pago de las expensas comunes, la *falta de liberación del pago* de las expensas mediante la enajenación voluntaria o forzosa, el abandono de la unidad o por la renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes.

Se coincide en doctrina sobre el carácter *propter rem* de la obligación al pago de las expensas, en el sentido que dichas erogaciones *ambulan con la cosa* sobre la que recaen, siendo así transmisibles al sucesor universal y particular.

Entre nuestros autores también existen quienes creen que la deuda de expensas, al igual que otras obligaciones inherentes a la posesión (relaciones de vecindad, otras restricciones dominiales, medianería, etc.) sin embargo, constituyen verdaderas *cargas reales* en la medida de estar impuestas directamente sobre la cosa para beneficio de sus titulares en forma indeterminada y no admitir la liberación por el abandono, tratándose de obligaciones accesorias a los derechos reales.

Preferimos calificar a las expensas como obligaciones *propter rem*, con las precisiones que expondremos, las que con carácter accesorio a los derechos reales y estableciendo vínculos personales entre las partes de la obligación, delimitan negativamente el *contenido normal* de los derechos reales; reservando el término carga o gravamen real para definir el aspecto pasivo de los derechos reales sobre cosa ajena, que implican una determinación negativa pero del carácter *excepcional* a los derechos reales.

Idéntica solución adopta el CCCN con relación al concepto de carga o gravamen real, al establecer en el art. 1888, *segundo párrafo*, que "*Con relación al dueño de la cosa, los derechos reales sobre cosa ajena constituyen cargas o gravámenes reales. Las cosas se presumen sin gravamen, excepto prueba en contrario. Toda duda sobre la existencia de un gravamen real, su extensión o el modo de ejercicio, se interpreta a favor del titular del bien gravado*".

Las obligaciones reales o *propter rem* nacen, se transmiten y se extinguen con el nacimiento, transmisión (por cualquier causa) de la titularidad real o posesoria de la cosa

sobre la que recaen y por cuya relación se le imponen al poseedor o titular de un derecho real ejercitable por la posesión (propietario, usufructuario). Se trata de vínculos de *contenido personal*, es decir existentes entre un deudor (sujeto pasivo) y un acreedor (sujeto activo), más con relación a su causa y extinción, se le imponen al obligado indistintamente en tanto que adquirente de la titularidad real o posesoria de la cosa gravada, y lo liberan en caso de transmisión, por cualquier causa. En otras palabras la obligación real no constriñe al obligado *propter rem* por su carácter de contratante con el acreedor o de cesionario en el crédito, sino en tanto que poseedor o titular de un derecho real ejercitable por la posesión de una cosa determinada a la que la obligación le es inherente.

Como nota típica de las obligaciones reales o *propter rem* suele predicarse que:

1. Nacen para el obligado *propter rem* como consecuencia de la titularidad real o posesoria de la cosa sobre la que recaen, más al resultar de la ley suele decirse que son de fuente legal;
2. Se transmiten con la mutación real o posesoria sobre la cosa, y en este sentido se habla de la liberación por el abandono, mediante la enajenación, voluntaria o forzosa de la cosa, renuncia al derecho real sobre ella, o trasmisión posesoria.
3. La extensión de la responsabilidad del obligado *propter rem* (antecesor, transmitente), y su sucesor (adquirente) en la cosa, en el sentido que respecto de las deudas originadas durante su titularidad real o posesoria, el obligado *propter rem responde con todo su patrimonio* (responsabilidad personal); más con relación a las deudas devengadas con anterioridad a su adquisición, al representar a su antecesor sólo con la cosa transmitida, responde, en tanto subsista su titularidad real o posesoria, sólo con la cosa (responsabilidad real), pudiendo el obligado liberarse de ambas deudas por el abandono de la cosa.

Si bien en el campo de la ley 13.512, la mayoría de los autores tipifica como *propter rem* a la deuda por expensas, se coincide en que no participa de las notas típicas de la liberación por el abandono, pues el art. 8º, *in fine*, de la ley 13.512 establece que "*Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce*

de los bienes comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece", agregando el art. 17 de la ley que "La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas o primas de seguro total del edificio sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos, en la extensión del art. 3266 del Código Civil, aún con respecto a las devengadas antes de su adquisición..." El art. 3266 del CC, norma la extensión de la responsabilidad del adquirente de una cosa en relación a las obligaciones inherentes a la misma y establece que "Las obligaciones que comprenden al que ha transmitido una cosa, respecto a la misma cosa, pasan al sucesor universal y al sucesor particular; pero el sucesor particular no está obligado con su persona o bienes, por las obligaciones de su autor, por las cuales lo representa, sino con la cosa transmitida".

Así diremos con la doctrina, que conforme el régimen de la ley 13.512 el deudor de un crédito por expensas será el titular de la unidad por las devengadas durante el período de su titularidad y responde con todo su patrimonio, quien pesar de no poder desobligarse por las deudas posteriores a su adquisición mediante el abandono, sin embargo, sí puede liberarse respecto de las devengadas con anterioridad a su adquisición.

El sucesor universal será deudor en los mismos términos en cuanto sigue la personalidad de su autor. El sucesor particular responderá con todo su patrimonio por las devengadas durante su propia titularidad y con la cosa por las devengadas antes de su adquisición. Esto significa que en cuanto deje de ser titular de la cosa podrá ser perseguido solamente por las devengadas durante el período en que fue propietario.

Respecto del *adquirente en subasta*, si bien la cuestión originó discrepancias en doctrina y en algunos fallos contradictorios, finalmente la cuestión fue resuelta en un fallo de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires en el que el Máximo Tribunal Provincial entendió, mediante la configuración del pago de expensas como una obligación *propter rem*, que el comprador en subasta debe hacerse cargo del saldo insoluto del precio, por aplicación de los arts. 17 de la ley 13.512 y el art. 3266 del Código Civil.

Igual solución emerge del Plenario de la Cámara Civil, *in re*, "Servicios Eficientes S.A c. Yabra, Isaac s/ Ejecución Hipotecaria, de las Cámaras Civiles de Capital en pleno, de fecha

18/02/1999, en el que la mayoría interpretó que, revistiendo las expensas el carácter de obligaciones *propter rem*, se trasladan con la cosa, por lo que mientras dicha obligación no haya sido extinguida, su efecto inmediato recae sobre el comprador, quien deberá soportarla, aunque se trate de una venta rodeada de las garantías judiciales; pues la sola mención del vocablo "siempre" en el art. 17 de la ley 13.512 indica que el carácter ambulatorio de la obligación por expensas comunes se aplica a todas las transmisiones de dominio, ya sea por actos entre vivos o por causa de muerte y, entre las primeras, tanto a las compraventas voluntarias como las que son fruto de acciones judiciales; donde la ley no distingue, no cabe que lo haga el intérprete.

Respecto del pago de impuestos tasas y contribuciones que adeudare el inmueble, sin embargo, la mayoría no siguió el mismo temperamento. Mediante la configuración de la compraventa en subasta judicial como un acto jurisdiccional complejo, que desborda los límites del derecho privado, sostuvo que la misma tiene el alcance y carácter de un acto de atribución de derechos autónomos a favor del adquirente, con prescindencia de los derechos del transmitente; y al no constituir las tributos obligaciones *propter rem*, no tienen carácter ambulatorio, y en tanto no exista norma expresa alguna que imponga al adquirente en subasta pública cargar con esa deuda de su antecesor, aquel recibe el bien libre de todo tipo de cargas, las que se trasladan al precio de compra.

Resumiendo: la deuda por expensas originada durante su titularidad real obliga al actual titular de la unidad funcional a su contribución con todo su patrimonio, más respecto de las *devengadas antes de su adquisición responde sólo con la cosa si es sucesor singular*, pero con todo su patrimonio si es sucesor universal (art. 3266 del CC). En caso de transmisión, voluntaria o forzosa, o renuncia al derecho de propiedad o al uso y goce de los bienes comunes, por su carácter ambulatorio, la obligación se traslada al sucesor singular o universal. Sin embargo, el transmitente o renunciante *no se libera*, subsistiendo para él las deudas contraídas durante su titularidad, sin poder ser perseguido por las devengadas antes de su adquisición, respecto de las que se libera por la transmisión de la cosa con la que responde.

El régimen del CCCN sigue idéntica solución al estatuido por la ley 13.512, pero agrega una modificación consistente en la *falta de liberación* por el obligado al pago de expensas *respecto de aquellas devengadas antes de su adquisición*, en caso de enajenación voluntaria o forzosa o abandono de la unidad funcional, según veremos.

Con relación a la falta de liberación por el titular actual de las *deudas devengadas aun con anterioridad a su adquisición*, si bien la solución legal del CCCN mereció algunas críticas, nos parece que el transmitente *no se libera de éstas*, pues si bien es cierto que con relación a las deudas anteriores a su adquisición sólo responde con la cosa -y ya la ha transmitido-, creemos, sin embargo, que en la filosofía del nuevo régimen legal, a tenor de lo normado por el art. 1937 del CCCN, el antecesor de una deuda inherente a la posesión (en nuestro caso la deuda por expensas) queda liberado, *excepto estipulación o disposición legal*. Nos resulta claro, entonces, que en virtud de lo dispuesto por el art. 2049 del CCCN, cuando dice que "el propietario no puede liberarse de *ninguna* expensa o contribución a su cargo, *aún con respecto a las devengadas antes de su adquisición*", el espíritu de la ley es *apartarse del principio de la responsabilidad con la cosa* (art. 1937 *in fine*, y art. 2049, *primer párrafo*), concretamente respecto de las deudas devengadas con anterioridad a la adquisición del transmitente o ejecutado, de las que no puede liberarse aun en el caso de haber cesado su señorío con la cosa, en orden a la incidencia que la contribución a los gastos y demás erogaciones comunes tiene para la subsistencia y eficaz funcionamiento del sistema de la propiedad horizontal.

Finalmente, el art. 2049 del CCCN establece que los propietarios no pueden rehusar el pago de expensas o contribuciones ni oponer defensas por cualquier causa, fundadas en derechos que ellos invoquen contra el consorcio, excepto compensación, sin perjuicio de su articulación por la vía correspondiente. Ello significa que los obligados al pago no pueden excepcionarse a efectos omitir el pago de expensas invocando derechos contra el consorcio, salvo la *compensación*, mediante su articulación por la vía procesal adecuada. De manera que el demandado podrá válidamente oponer la defensa de compensación frente a una demanda de cobro si se reúnen las condiciones impuestas por el art. 923 del CCCN:

Mediante el requisito de la *reciprocidad*, las partes de la obligación deben ser deudora la una de la otra (inc. 1º); debe existir *homogeneidad* en los objetos comprendidos en las prestaciones recíprocas (inc. 2º) y, los créditos recíprocos deben ser *exigibles y libremente transmisibles*, sin que resulte afectado el derecho de terceros (inc. 3º).

El art. 2049, *in fine*, del CCCN introduce, además, una modificación que ya venía aplicándose en numerosos fallos, y que consiste en la posibilidad de que las unidades funcionales que no tienen acceso a determinados servicios o sectores comunes del edificio sean parcialmente eximidos del pago de las erogaciones que generan dichos servicios. En torno a la modificación mencionada, efectuaremos las siguientes apreciaciones:

1. Se trata, como lo establece la norma, de una eximición *parcial*, esto es que del total adeudado por la unidad carente del servicio respectivo, si correspondiere, deberá deducirse la proporción del gasto que genera el servicio no gozado o prestado;
2. No debe confundirse la eximición parcial de contribución a erogaciones provenientes de servicios o sectores comunes a los que no accede la unidad funcional, de una pretendida exención por la *renuncia* al uso y goce de los bienes o servicios comunes de los que gozaría regularmente la unidad, pues conforme la primera parte del artículo en comentario, dicha renuncia *no es liberatoria* del pago de los mismos;
3. Conforme el art. 2049 del CCCN, la eximición parcial de expensas por servicios no prestados debe *constar en el reglamento de copropiedad* y administración, pues siendo una *facultad* acordada al consorcio, en caso de falta de previsión reglamentaria corresponde su pago. En este sentido, la liberación de cargas en el régimen de la propiedad horizontal, sólo debe ser correlativa a servicios no prestados, lo que *ha de probarse en cada caso y en vista a la presunción de que todos los consorcistas* usan y gozan de las partes comunes y de los servicios generales.

Claro está que siempre puede preverse la inclusión de la cláusula de eximición parcial mediante una *reforma del reglamento*. Creemos que dicha reforma debe efectuarse a través de una asamblea válidamente convocada al efecto, mediando *unanimidad* de los consorcistas, pues la alteración de la proporcionalidad del pago de las expensas

comunes implica la modificación de una cláusula *estatutaria* que impacta sobre los derechos patrimoniales de los consortes. Si bien conforme el art. 2057 del CCCN, el reglamento de copropiedad sólo puede modificarse por los propietarios mediante una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios, conforme el art. 2052, requiere *unanimidad* toda *mejora* u obra nueva sobre cosas y partes comunes en interés particular que sólo beneficia a un propietario.

La jurisprudencia tiene establecido que "*Las bases para determinar el monto de la contribución al pago de las expensas sólo son reformables con el consentimiento de todos los copropietarios interesados salvo la reforma por sentencia judicial*".

Obligado al pago de expensas comunes

El art. 2050 del CCCN, al legislar los obligados al pago de expensas, establece "*Además del propietario, y sin implicar liberación de éste, están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los que sean poseedores por cualquier título*".

Dentro de los legitimados pasivos al pago de las expensas, el art. 2050 incluye al titular dominial de la unidad funcional y a los que sean *poseedores* por cualquier título, sin perjuicio de la *falta de liberación del propietario*. Es decir que la existencia de otros legitimados pasivos al pago de las expensas *no desvincula* al titular registral de su obligación a contribuir las, pues estamos ante un supuesto de *obligaciones concurrentes*, según veremos (arts. 850 a 852 del CCCN).

El CCCN introduce así una modificación, como ya se venía reconociendo por la doctrina y fallos jurisprudenciales, consistente en incluir entre los legitimados pasivos al pago de expensas a los titulares de derechos reales o personales que se ejercen por la posesión.

Respecto de los titulares de *derechos reales ejercitables por la posesión* es destacable la situación del *usufructuario*. En este sentido, y coherentemente con lo establecido por el nuevo régimen legal, dentro de las obligaciones del usufructuario, el art. 2148 establece

la obligación del usufructuario de pagar los impuestos, tasas, contribuciones y *expensas comunes* que afectan directamente a los bienes objeto del usufructo. En caso de falta de pago por el usufructuario podrá el acreedor embargar y ejecutar el derecho real del obligado, habida cuenta de la *ejecutabilidad del usufructo* (art. 2144) en el régimen del CCCN.

Sin perjuicio de ello, conforme el carácter concurrente de la obligación de pago entre el usufructuario y el propietario, el consorcio acreedor siempre tiene expedita una acción contra el propietario, si no los demandó en forma conjunta (art. 851 inc. a del CCCN). La falta de liberación del propietario no obsta a la extinción de la obligación a su respecto en caso de pago total por el usufructuario (art. 851 inc. b del CCCN).

En cuanto a otros poseedores por cualquier título, deben comprenderse a los titulares de derechos personales ejercitables por la posesión, como los *poseedores en virtud de boleto de compraventa*.

La posibilidad de perseguir el cobro contra el poseedor por boleto encuentra en el régimen vigente de la ley 13.512 el obstáculo formal que implica la insuficiencia del boleto para transferir la propiedad de la cosa al no configurar un título suficiente al derecho real de propiedad horizontal, por falta de escritura pública en su instrumentación causal (art. 1184 inc. 1º del CC) y la consecuente inoponibilidad al consorcio (titular del crédito por expensas) de los pactos celebrados entre el titular registral de la unidad funcional y el poseedor.

Sin embargo la jurisprudencia en algunos casos sostuvo que, si bien en virtud del art. 8º de la ley 13.512 son los propietarios los obligados a contribuir al pago de las expensas y que lo acordado en el boleto no es oponible al consorcio, se produciría un enriquecimiento sin causa para el adquirente si se obligara a cancelar el costo de aquellos servicios al vendedor, siendo que el crédito se ha devengado con posterioridad a la adquisición de la posesión. Se estaría en presencia de una delegación imperfecta de obligaciones (art. 814 y ss. del CC), pues cuanto el comprador tomó a su cargo la deuda y fue aceptado tácitamente por el consorcio al demandarlo, pero al mismo tiempo no liberó al deudor primitivo. Tiene por lo tanto dos deudores y puede dirigir su reclamos

contra ambos. La obligación de uno de ellos (el vendedor) deriva del título de dominio y de la Ley de Propiedad Horizontal; la del otro (el ocupante), nace de su carácter de poseedor por tratarse de una carga real en los términos del art. 2416 de dicho Código.

Conforme el régimen del CCCN, resulta claro que en caso de hallarse la unidad ocupada por el poseedor por el boleto, y sin perjuicio de los pactos que pudieren haberse celebrado entre el poseedor y el titular registral, el consorcio acreedor tiene siempre dos deudores a los que puede demandar conjunta o separadamente, *por el todo de la obligación*, en la medida en que el propietario y el poseedor permanecen *coobligados en forma solidaria en virtud del carácter concurrente y de fuente legal* de la obligación al pago, según expusimos. Igual solución cabe aplicar a otros titulares de derechos personales o derechos reales que se encuentran en la cosa en carácter de poseedores (usufructuario), con prescindencia de los contratos que pudieren celebrarse entre las partes pues, frente a la disposición legal que impide la liberación del propietario, dichos pactos son *res inter alios acta* respecto del consorcio.

En cuanto a la posibilidad de que los poseedores legitimados pasivos al pago de las expensas comunes participen de la conformación del consorcio, en las asambleas con voz y voto, o eventualmente del consejo de propietarios, no nos parece aconsejable, pues la ley es clara en el sentido que en dichos órganos deben participar los *propietarios* (arts. 2044, 2058 y 2064).

Sin embargo creemos que en el caso de los poseedores por boleto de compraventa que hubieren abonado la *totalidad del precio y estén en condiciones de escriturar*, debería reconocérseles legitimación para integrar los órganos de gobierno y control, pues el hecho de que formalmente no sean propietarios no impide que tengan un interés cierto en la administración y funcionamiento de los bienes comunes a cuyas erogaciones contribuyen, en función de *su vocación inmediata al derecho real* que la titularidad del crédito por escrituración implica. Todo ello, además, a mérito de la *inexistencia de cualquier interés* en la administración, conservación y control de los bienes comunes *por el propietario* en estos casos, quien no conserva ningún derecho personal o real en la cosa, y a quien sólo le resta la obligación de otorgar la escritura traslativa de dominio a

favor de los poseedores por boleto. Con relación a los titulares de derechos personales, como los locatarios o comodatarios, no están incluidos en la previsión legal como sujetos pasivos del pago de las expensas, pues, revistiendo los mismos el carácter de *tenedores* (art. 1910 del CCCN), no resultan comprendidos dentro del elenco de los obligados a dicho pago, toda vez que el artículo en análisis, en su última parte expresamente establece "*...los que sean poseedores por cualquier título*". En este sentido, la demanda de cobro de expensas debe siempre dirigirse contra el titular registral de la unidad funcional, con prescindencia de los pactos o compromisos asumidos por el ocupante en virtud del contrato que le otorgó la tenencia de la unidad funcional, respecto del pago de las expensas, que en su carácter de *res inter alios acta*, es inoponible al consorcio acreedor.

Pago inexcusable de expensas

Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensas o contribución a su cargo aún con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional. Tampoco pueden rehusar el pago de expensas o contribuciones ni oponer defensas por cualquier causa, fundadas en derechos que ellos invoquen contra el consorcio, excepto compensación, sin perjuicio de su articulación por la vía correspondiente. El reglamento de propiedad horizontal puede eximir parcialmente de las contribuciones por expensas a las unidades funcionales que no tienen acceso a determinados servicios o sectores del edificio que generan dichas erogaciones. (art. 2049 Cód. Civ. y Com.)

Puede ocurrir que el titular de una unidad reclame al administrador que le efectúe alguna reparación dentro de su unidad funcional, y que esto no se lleve a cabo. Eso no le da derecho al propietario a no pagar expensas: no es una excusa válida. A todo evento, deberá hacer valer sus derechos por la vía que corresponda pero no se pueden mezclar las pretensiones. No se puede invocar la suspensión del cumplimiento. Así se ha resuelto

que el consorcio podrá exigir el pago de las expensas comunes al propietario que reclama reparaciones en su unidad funcional pues el cobro de expensas no se encuentra supeditado necesariamente al cumplimiento por el consorcio de las reparaciones que deban realizarse en las unidades funcionales.

Dice el Cód. Civ. Com. que el deudor de expensas no puede fundarse en estos motivos para rehusarse a pagar. Nada dice sobre la situación del consorcio. En algunos casos se admitió la defensa del consorcio de no efectuar reparaciones en una unidad cuyo titular estaba en mora en el pago de expensas.

Eximición parcial de pago de expensas comunes

La jurisprudencia, reiteradamente ha eximido del pago parcial de expensas a aquellas unidades que no gozan de determinados beneficios; así ha decidido que quien es propietario de un local a la calle con entrada independiente y sin conexión con el resto del edificio, debe ser liberado de las cargas derivadas del empleo de ascensoristas y gastos de fuerza motriz, por tratarse de servicios que no utiliza. El Cód. Civ. y Com. ha recogido este criterio señalando en el art. 2049 que el reglamento de propiedad horizontal puede eximir parcialmente de las contribuciones por expensas a las unidades funcionales que no tienen acceso a determinados servicios o sectores del edificio que generan dichas erogaciones.

Ahora bien, si una persona no usa el ascensor porque prefiere subir las escaleras, o no usa el agua caliente o tiene la unidad desocupada, no puede pretender pagar menos de expensas. La única posibilidad es que se lo libere expresamente en el reglamento. De no ser así, el edificio sería caótico, ya que cada uno estaría reclamando por el pago de servicios que no usó, o usó en menor medida que otros.

Sólo se es susceptible de ser liberado del pago parcial de expensas por cláusula específica del reglamento, por decisión de la asamblea o por sentencia judicial.

Prescripción

Antes de la sanción del Cód. Civ. y Com. la prescripción para el inicio del juicio de cobro de expensas era de cinco años. Con el Código actual la prescripción de la acción por cobro de expensas opera a los dos años desde que se tornaron exigibles, por tratarse de obligaciones que se devengan por años o plazos periódicos más cortos art. 2562 inc.c) Cód. Civ. Com.

Obligados al pago de expensas

Dice el art. 2050 nuevo Código: Obligados al pago de expensas. Además del propietario, y sin implicar liberación de éste, están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los que sean poseedores por cualquier título.

Entre los nuevos obligados que establece el Código se encuentran los usufructuarios que tiene el uso y goce del inmueble. El Código permite expresamente la subasta del usufructo (art. 2144). También está obligado el poseedor con boleto de compraventa. La obligatoriedad de pagar expensas a los poseedores con boleto y usufructuarios no implica conferirles derechos para participar en las asambleas ni ser miembros del consejo de propietarios.

Cobro judicial de expensas

Las expensas constituyen un verdadero "crédito alimentario" para el consorcio. Por ello necesita de un proceso rápido y se establecen tasas de interés más elevadas que las usuales. La novedad consiste en que el certificado de deuda por expensas apto para el reclamo judicial debe ser firmado, además del administrador, por el Consejo de propietarios, si éste existe en el consorcio. (art. 2048). Si bien con la participación del

consejo se persigue un control sobre el administrador también trajo aparejado algunas dificultades. En primer lugar la norma no aclara si todos los miembros del consejo deben aprobar certificado o si alcanza con uno solo de ellos. Además, los miembros del consejo pueden mostrarse reacios pues no es fácil conocer y controlar el monto adeudado por expensas. A veces son reacios a firmar el certificado por razones de amistad o de buena vecindad con el propietario deudor de expensas.

