

Pago De Expensas Art 2048 DelCodigo Civil Y Comercial

JURISPRUDENCIA

Pago de expensas. Art. 2048 del Código Civil y Comercial

En

el marco de un juicio de ejecución de expensas, se revoca la resolución apelada.

Buenos Aires, de septiembre de 2017

VISTOS Y CONSIDERANDO: I. El tercero presentado a fs. 523 de los autos principales interpuso la presente queja contra el pronunciamiento de fs. 575; por medio de ese auto, el a quo desestimó los recursos de reposición y de apelación en subsidio articulados contra la providencia de fs. 561. II. En primer lugar importa señalar que, en tanto la cuestión remite al último auto por medio del cual se intimó al recurrente a presentar el instrumento mencionado a fs. 523 vta. 2º párrafo, bajo apercibimiento de imponerle astreintes, la decisión recurrida no se encuentra alcanzada por la limitación recursiva prevista del art. 560 del Código Procesal (cf. Ponce, C.R., ? Estudio de los proceso Civiles, Tomo 4º: Recursos Procesales?, Ed. Ábaco de Rodolfo Depalma, p. 101). En consecuencia, el Tribunal admitirá la queja y, por encontrarse sustanciados los fundamentos, se tratará a continuación el recurso de apelación interpuesto. III. Por medio de las presentes actuaciones el consorcio accionante reclamó a la persona jurídica titular de dominio del inmueble (cf. informe de dominio de fs. 503) el pago de las expensas impagas desde abril de 2011 (v. fs. 3 y las ampliaciones de fs. 124 y fs. 421/422). El Código Civil y Comercial concretamente establece que el propietario debe pagar las expensas comunes ordinarias y extraordinarias de acuerdo con lo establecido por el reglamento o por la asamblea (art. 2048). Según este régimen, además del propietario, está obligado de manera concurrente al pago de dichas expensas quienes sean poseedores por cualquier título (art.2050); por otra parte, el propietario responde también por aquéllas devengadas antes de su adquisición y no puede liberarse transmitiendo la cosa, ni por abandono de la unidad funcional (art. 2049). A su vez, el adquirente, responde por las deudas anteriores sólo con la cosa (art. 1937) (Pizarro, Ramón D., ?Las obligaciones propter rem en el Código Civil y Comercial? periódico La Ley del 29/05/2017; Alterini, J.H. ?Código Civil y Comercial Comentado?, Ed. La Ley, Tº IX, p.890). Desde esa perspectiva, en tanto la presente acción ejecutiva se ha entablado contra quien reviste el carácter de titular de dominio del inmueble (cf. fs. 503), a quien se ha condenado (cf. fs. 168 y fs.222/223), encontrándose dictado el auto de subasta el 29 de agosto de 2014, en base al último título inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble (cf. fs. 302/305 y fs. 318/319 art. 576 in fine, Código Procesal), no se aprecia la existencia de razones que justifiquen mantener la providencia apelada. La posterior presentación en autos de un tercero invocando su condición de propietario del bien con fundamento en un título que, según afirma, no puede siquiera exhibir, no autoriza a exigir al consorcio accionante readecuar la acción ejecutiva seguida contra el titular registral. A mayor abundamiento es preciso reparar en tres circunstancias que fortalecen esta decisión, en primer lugar, la ausencia de toda defensa u objeción con la continuación del trámite del proceso en el estado en que se encuentra -v. lo expresamente manifestado en tal sentido por el tercero presentado a fs. 565, 3er. párrafo-; en cuya virtud puede considerarse alcanzado con las prescripciones y apercibimientos previstos por el art.599 del Código Procesal (cf. Cause, F. y Pettis, C., ?Subasta Judicial de Inmuebles?, Ed. La Ley, p.10); por otra parte la particular tutela que merece el crédito de autos, por su naturaleza y por la importancia que para la vida del consorcio el pago puntual de las contribuciones (cf. Alterini, J.H., ?Código Civil y Comercial Comentado?, p. 901; íd. CNCiv., Sala C, del 18-11-93, LA LEY, 1994-C, 89; ídem, Sala A, del 27-12-94; CNEsp.Civ. y Com. Sala VI, r. 32.663, del 14-12-88, entre muchos otros)- y, por último, con evidente vinculación con lo indicado precedentemente, que el presente reclamo comprende períodos impagos desde el mes de abril de 2011, sin que en todo este tiempo se haya siquiera propuesto un modo de cancelarlos. En cualquier caso, la expresa negativa a presentar ese instrumento- que, evidentemente, tampoco se encuentra inscripto ante el Registro de la Propiedad Inmueble-, implica la consecuente imposibilidad de hacerlo oponible a cualquier eventual interesado en la adquisición del inmueble en el marco de una subasta que se ha ordenado en cumplimiento con las disposiciones legales pertinentes (cf.art.576, Código Procesal y art. 23 de la ley 17801). IV. Teniendo en cuenta el modo en que se decide y, toda vez que el pedido de fs. 560 se encuentra motivado en las decisiones de fs.545 y 549 del Sr. Juez de grado, las costas de la incidencia habrán de ser soportadas en el orden causado. Por todo lo expuesto, el Tribunal RESUELVE: I. Admitir el presente recurso de queja. II. Revocar el auto de fs. 561. III. Imponer las costas en el orden causado por las razones expuestas en el considerando IV.

Regístrese, notifíquese a las partes electrónicamente (cf. Ac. 3/2015, CSJN) y, oportunamente devuélvase los autos.

ELISA

M. DIAZ DE VIVAR MABEL DE LOS SANTOS MARIA ISABEL BENAVENTE

021308E