

ÍNDICE SUMARIO

PRESENTACIÓN

LA IMPORTANCIA DEL TEMA

..... 11

CAPÍTULO I

LAS EXPENSAS COMUNES: CUESTIONES TERMINOLÓGICAS

I. Concepto de expensas comunes	15
II. Criterio de diferenciación entre las expensas comunes ordinarias y las extraordinarias	20
III. Alcance de la expresión “expensas comunes extraordinarias”	21
1. Régimen asambleario para decidir mejoras u obras nuevas	23
2. Reparos a la formulación legal de las expensas extraordinarias	24
IV. Alcance de la expresión “expensas comunes ordinarias”	26
1. Antecedentes	26
2. Rubros que componen las expensas comunes ordinarias	28
a) Gastos de administración y reparación o sustitución.	28
b) Gastos para cubrir los deberes del administrador	30
1) Análisis de la propuesta normativa	31
2) El seguro integral de consorcios	32

3) Diferencias entre este rubro y las expensas comunes extraordinarias.	33
c) Gastos para instalaciones necesarias	34
d) Recupero de expensas realizadas por un propietario.	35
V. Las cláusulas de solidaridad	37
VI. El caso particular del Fondo de Reserva	39
1. La exclusión del fondo de reserva como un rubro de las expensas comunes	40
2. Asimilación del fondo de reserva a las expensas en cuanto a la ejecutividad del cobro	42

CAPÍTULO II

PROPORCIONALIDAD PARA EL PAGO DE LAS EXPENSAS

I. Porcentaje de la contribución en el pago de expensas	45
II. Liberación de pago de expensas comunes por servicios no prestados	48
III. Posibilidad de liberarse por parte de obligados al pago de expensas que no sean propietarios.	51
IV. El pedido judicial para modificar la proporción contributiva en el pago de expensas	53
1. Naturaleza jurídica del reglamento de propiedad horizontal	58
2. Legitimación pasiva en el reclamo judicial que persigue la modificación de una cláusula del reglamento	64

CAPÍTULO III

TITULARIDAD DEL CRÉDITO POR EXPENSAS

I. Personalidad jurídica del consorcio.	67
II. Legitimación activa en el proceso judicial por cobro de expensas	69
III. Embargabilidad del crédito por expensas	70

CAPÍTULO IV

EL PROPIETARIO COMO DEUDOR DEL CRÉDITO POR EXPENSAS

I. La legitimación pasiva del propietario	75
II. El nuevo propietario como legitimado pasivo de la deuda devengada con anterioridad a su adquisición	77
1. Naturaleza jurídica de la obligación de pagar expensas	77
a) La obligación de pagar expensas como una carga real	77
b) La obligación de pagar expensas como una deuda <i>propter rem</i>	77
c) Nuestra opinión (la obligación de pagar expensas como una obligación inherente a la posesión)	80
2. Límite de la responsabilidad del propietario adquirente	83
III. Ambulatoriedad de la deuda de expensas en caso de adquisición por subasta	85
1. Antecedentes	85
2. La solución en el Código Civil y Comercial	86
3. Los edictos y la ambulatoriedad de la deuda de expensas	88
4. Vía procesal del reclamo contra el adquirente	90
5. Nuestra valoración	90
IV. La pérdida de derechos consorciales por parte del propietario moroso en el pago de expensas	91
1. Cuando la restricción de derechos surge del reglamento que se integra al título suficiente	91
2. Cuando la restricción de derechos no surge de una previsión reglamentaria	96
V. Publicación del listado de morosos en el pago de expensas	98
1. Cuando la publicidad de los morosos está pactada en el reglamento	98
2. Cuando la publicidad de los morosos está aprobada por la asamblea	99
3. Cuando la publicidad de los propietarios morosos no está prevista en el reglamento ni fue aprobada por la asamblea	100
VI. Embargabilidad por deuda de expensas de la unidad construida con un crédito del Banco Hipotecario Nacional	102

CAPÍTULO V

OTROS DEUDORES DEL CRÉDITO POR EXPENSAS

I. Legitimación pasiva de los poseedores	105
1. El poseedor en un consorcio de hecho	109
2. El poseedor por boleto de compraventa	112
3. El poseedor usucapiente	113
II. El adquirente por prescripción breve	115
III. El usufructuario	117
1. Embargabilidad del derecho real de usufructo	119
2. La etapa de ejecución en la demanda contra el nudo propietario y el usufructuario	120
3. La extinción del usufructo por la falta de pago de las expensas	121
4. Valoración del nuevo régimen	122
IV. El consorcio	123
V. El titular del dominio imperfecto	124
1. El titular de dominio desmembrado como deudor de las expensas	125
2. El titular del dominio revocable y del dominio fiduciario como deudor de las expensas	126
VI. Los condóminos y los coposeedores	128
1. La indivisibilidad de la deuda	128
2. Efectos de la indivisibilidad de la deuda	130
3. La acción de reintegro	131
VII. La responsabilidad de los cónyuges por la deuda de expensas frente a la ganancialidad de la unidad funcional	133
1. Protección de la vivienda conyugal	134
2. La recompensa por pago de expensas de la unidad ganancial durante el período de indivisión postcomunitaria	137
VIII. El conviviente	138
IX. El Estado	139
X. El sucesor universal	141
1. El fuero de atracción en materia sucesoria	142
2. Deuda por expensas anterior a la muerte del causante	143

3. El fuero de atracción en materia sucesoria y los distintos criterios en cuanto al alcance de la responsabilidad de los herederos por la deuda de expensas devengada con posterioridad al fallecimiento del causante	144
4. El caso de la sucesión vacante por ausencia de herederos o por renuncia a la herencia	150
5. Valor de las actuaciones judiciales contra una persona luego de su fallecimiento	153
XI. El tenedor (el inquilino y el comodatario)	154
1. Las opiniones de quienes consideran al tenedor como legitimado pasivo del cobro de expensas	156
2. Límites de la obligación contractual del inquilino de abonar las expensas (la nueva ley de alquileres 27.551)	159
3. La obligación del inquilino de abonar el seguro integral del consorcio	162
4. El pago del fondo de reserva por parte del inquilino	163

CAPÍTULO VI

LAS EXPENSAS EN LOS CONJUNTOS INMOBILIARIOS

I. La regulación de los conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial	165
II. Los conjuntos inmobiliarios propiamente dichos	167
1. La propiedad horizontal especial	167
2. La obligación de pagar expensas por parte de los propietarios de conjuntos inmobiliarios propiamente dichos	170
3. La ejecutividad del crédito por expensas frente a la falta de adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes	173
4. La conversión compulsiva a partir de las Resoluciones Generales de la Inspección General de Justicia	178
III. El tiempo compartido	182
IV. Los cementerios privados	186

CAPÍTULO VII

VÍA PROCESAL PARA EL COBRO DE LAS EXPENSAS

I. Una aproximación al proceso ejecutivo	191
II. La vía ejecutiva en el cobro de las expensas comunes	192
III. Ampliación de la demanda ejecutiva de expensas por nuevos plazos vencidos con anterioridad a la sentencia	195
IV. Competencia (en razón del lugar y de la materia).	197
V. La opción por el proceso de conocimiento	199

CAPÍTULO VIII

CREACIÓN DEL TÍTULO EJECUTIVO PARA EL COBRO DE LAS EXPENSAS

I. Requisitos que debe cumplir el título para la procedencia de la vía ejecutiva	201
II. El certificado de deuda como título ejecutivo.	202
1. Antecedentes	202
2. El carácter imperativo del artículo 2048 del Código Civil y Comercial	205
III. Contenido del certificado de deuda de expensas.	206
1. El detalle de los rubros que contiene el certificado de deuda: desacuerdo en cuanto a la necesidad de su inclusión.	209
2. Instrumentos que deben agregarse para la promoción del proceso ejecutivo	211
a) El reglamento de propiedad horizontal	212
b) Las constancias sobre la personería del administrador	214
c) Informes (del Registro de la Propiedad Inmueble y del Registro de Juicios Universales).	215
d) La intimación previa al juicio	217
IV. La aprobación por parte del consejo de propietarios	219
V. La oposición asamblearia a la creación y aprobación del título ejecutivo	224
VI. La creación del título ejecutivo por la voluntad de las partes.	225

CAPÍTULO IX

LAS POSIBLES DEFENSAS DE FONDO FRENTE AL COBRO JUDICIAL DE EXPENSAS

Introducción	229
I. La prescripción liberatoria.....	229
1. Cuestiones procesales.....	230
2. El plazo de la prescripción liberatoria en materia de expensas	231
3. La suspensión y la interrupción del plazo de la prescripción	233
4. Dispensa de la prescripción cumplida	237
II. La enajenación de la unidad funcional como defensa.....	239
1. La prohibición de liberarse de la deuda por la enajenación de la unidad	239
2. Efectos jurídicos del abandono	240
3. Enajenación o abandono de unidades con deuda de otro titular anterior y límite de la responsabilidad del enajenante	242
III. Renuncia al uso y goce	245
IV. Compensación	247
1. La compensación en el Código Civil y Comercial	247
2. Relación entre el pago de las expensas y la reparación de partes comunes	249

CAPÍTULO X

EXCEPCIONES ADMISIBLES FRENTE A LA EJECUCIÓN DE EXPENSAS

Introducción	253
I. Excepción de falta de personería.....	255
1. Deber del administrador de recaudar los fondos para cubrir las expensas	255
2. La prueba de la designación del administrador	257
3. El vencimiento del plazo de la designación del administrador	259
II. Excepción de inhabilidad de título	260
1. Ámbito de actuación en la ejecución de expensas.....	261

2. La rigurosidad en el examen del título	262
3. La negativa de la deuda	264
III. Excepción de falsedad de título	267
IV. Excepción de pago documentado	267
1. Documentación que acredite el pago	268
2. La presunción de pago de períodos anteriores	270

CAPÍTULO XI

EL PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES

I. Nociones sobre el pago	273
II. La imputación del pago	274
III. El pago efectuado por medio de depósito bancario	277
IV. El pago por terceros	280

CAPÍTULO XII

LAS EXPENSAS ANTE LA VENTA DE LA UNIDAD

I. La ambulatoriedad de la deuda de expensas en caso de transmisión de la unidad funcional (remisión)	285
II. El deber de información del administrador	286
1. El certificado de deuda expedido para la venta o subasta de la unidad	286
2. La notificación de los reclamos	289
3. Otras manifestaciones del deber de informar del administrador	290
III. Los escribanos y la retención de expensas	291
IV. La devolución del fondo de reserva	294

CAPÍTULO XIII

LOS INTERESES EN EL CRÉDITO POR EXPENSAS

I. Noción sobre los distintos tipos de intereses	297
--	-----

II. Naturaleza de los intereses aplicables al crédito por expensas	298
III. Inicio del cómputo de los intereses	300
1. La mención expresa del reglamento	300
2. El silencio del reglamento	302
IV. La falta de fijación del lugar de pago y los intereses	304
V. Admisión de intereses superiores: el papel de los intereses ante la falta de pago en el crédito por expensas	306
VI. La determinación judicial de la tasa de interés.	309
1. Límites a la facultad judicial de modificar la tasa.	310
2. Facultad de los jueces de elevar la tasa de interés.	317
VII. Los intereses en las obligaciones periódicas	319
VIII. La consignación de expensas y los intereses	319
IX. Las expensas y la indexación (ley 24.283).	321
X. Anatocismo	323

CAPÍTULO XIV

OTRAS PREFERENCIAS DEL CRÉDITO POR EXPENSAS

I. Las expensas y la afectación de la unidad funcional al régimen de vivienda	325
1. La inejecutabilidad como consecuencia de la afectación	326
2. La redundancia de la propuesta legal	328
3. La subrogación real	331
4. La desafectación	332
II. El privilegio	334
1. El privilegio del crédito por expensas	336
a) Antecedentes	336
b) El privilegio del crédito por expensas en el Código Civil y Comercial	338
2. La subrogación real	338
3. Los privilegios en los conjuntos inmobiliarios	339
4. Los intereses	341
5. Conflicto de privilegios vinculados al crédito por expensas	342
a) Las expensas y el crédito hipotecario	343

b) Las expensas y los créditos fiscales	348
c) Las expensas y los gastos de justicia: la reserva de gastos	349
d) Las expensas y los créditos laborales.	350
III. El derecho de retención	351

CAPÍTULO XV

**EL CRÉDITO POR EXPENSAS
EN LOS CONCURSOS**

I. La verificación del crédito de expensas	355
II. El valor en sede concursal de la sentencia extraconcursal recaída en una ejecución de expensas	356
III. El privilegio de las expensas en el proceso falencial	358
1. El privilegio del crédito del acreedor hipotecario frente al crédito por expensas	361
2. Los intereses del crédito por expensas en la quiebra del deudor	362
3. Las expensas como crédito prededucible.	363
4. El fuero de atracción concursal y las expensas	366
 BIBLIOGRAFÍA	 369