

Ergo, la respuesta afirmativa es la que, entiendo, mejor consulta la verdadera intención del legislador.

Y más allá de su acierto o desacierto, a ella corresponde ceñirse.

Tal, mi parecer. – *Carlos A. Bellucci*.

Por lo que resulta del acuerdo que antecede, como doctrina legal obligatoria (art. 303, Cód. Procesal), se resuelve:

“No corresponde que el adquirente en subasta judicial afronte las deudas que registre el inmueble por impuestos, tasas y contribuciones, devengadas antes de la toma de posesión, cuando el monto obtenido en la subasta no alcanza para solventarlas.

No cabe una solución análoga respecto de las expensas comunes para el caso de que el inmueble se halle sujeto al régimen de la ley 13512”.

Dése cumplimiento a lo dispuesto por el art. 62 del reglamento del fuero. – El doctor Ruda Bart no suscribe por encontrarse en uso de licencia (art. 107, Reglamento para la Justicia Nacional). – *Jorge H. Alterini*. – *Alberto J. Bueres*. – *Juan C. G. Dupuis*. – *Ana M. Luaces* (en disidencia respecto de la segunda cuestión). – *Hugo Molteni* (en disidencia respecto de la segunda cuestión). – *Jorge Escuti Pizarro* (en disidencia respecto de la segunda cuestión). – *Luis López Aramburu* (en disidencia respecto de la segunda cuestión). – *Gerónimo Sansó* (en disidencia respecto de la segunda cuestión). – *José L. Galmarini*. – *Eduardo Martínez Álvarez*. – *Oswaldo D. Mirás*. – *Mario P. Calatayud*. – *Elena I. Highton de Nolasco* (en disidencia respecto de la primera cuestión). – *Ricardo L. Burnichón* – *Carlos A. Bellucci* (en disidencia respecto de la segunda cuestión). – *Leopoldo Montes de Oca*. – *Marcelo J. Achával* (en disidencia respecto de la primera cuestión). – *Elsa H. Gatzke Reinoso de Gauna* (en disidencia respecto de la primera cuestión). – *Claudio M. Kiper* (en disidencia respecto de la primera cuestión). – *Julio Ojea Quintana*. – *Delfina M. Borda*. – *Eduardo L. Fermé*. – *Ana M. Brilla de Serrat* (en disidencia respecto de la primera cuestión). – *Benjamín E. Zaccheo*. – *Carlos R. Degiorgis*. – *Julio R. Moreno Hueyo*. – *Emilio M. Pascual*. – *Jorge A. Giardulli*. – *Judith R. Lozano*. – *Gladys S. Álvarez* (en disidencia respecto de la primera cuestión). – *Hernán Daray*. – *Carlos H. Gárgano*. – *Carlos R. Sanz* (por su dictamen).

NOTA A FALLO SEGURIDAD JURÍDICA EN LAS SUBASTAS DE INMUEBLES

Por **María Teresa Tomá**

La Cámara Nacional Civil en pleno resolvió en la causa “Servicios Eficientes c. Yabra, Roberto I.” (18/02/99) que no le corresponde al adquirente en subasta judicial afrontar las deudas que registra el inmueble por impuestos, tasas y contribuciones, devengadas antes de la toma de posesión, cuando el monto obtenido en la subasta no alcanza para solventarlas; y asimismo afirmó que no cabe aplicar una solución análoga respecto de las expensas comunes para el caso de que el inmueble se halle sujeto al régimen de la ley 13512.

El fallo merece un análisis de los siguientes aspectos: el carácter que reviste la transmisión de los derechos en subasta pública; el carácter personal de la relación jurídica tributaria; los principios generales del derecho y garantías constitucionales en juego; y el régimen de las expensas comunes previsto en la ley de propiedad horizontal.

I) La subasta pública

Una cuestión preliminar a considerar es el carácter que reviste la adquisición del dominio en una subasta pública.

Si se entiende que la adquisición del dominio en subasta pública es derivada, el adquirente es un sucesor a título singular y, en consecuencia, resulta aplicable el artículo 3266 del Código Civil por el cual “*las obligaciones que comprenden al que ha transmitido una cosa, respecto a la misma cosa, pasan al sucesor universal y al sucesor particular*”. Siguiendo este criterio, resta determinar qué clase de obligaciones nacidas con anterioridad a la transmisión y que guardan relación con la cosa transmitida pueden proyectarse hacia el sucesor singular o adquirente. Al respecto, la minoría calificó como derivada la transmisión de dominio en subasta pública, constituyendo esta última una especie de venta forzosa.

Por el contrario, si se sostiene el carácter originario de la adquisición del dominio en subasta pública –como lo sostuvo en el caso la mayoría–, resultan inaplicables los artículos 3265 y 3266 del Código Civil, por lo cual el adquirente recibe la cosa transmitida con prescindencia de los derechos del transmitente y libre de todo tipo de cargas, las cuales se trasladan al precio de compra por el principio de subrogación real.

La mayoría define a la venta en subasta pública como “*un acto jurídico complejo que desborda los límites del derecho privado*” con fundamento en las siguientes razones: falta la voluntad del vendedor, la garantía de evicción no es exigible, la forma de perfeccionamiento (arts. 1884, inc. 1 Cód. Civil y 582 y ss. Cód. Procesal), la intervención del órgano jurisdiccional. Es por ello que “*sólo subsidiariamente las normas de la compraventa se aplican a las adquisiciones en remate público*”.

II) Deudas por impuestos, tasas y contribuciones

El voto mayoritario libera al adquirente en subasta pública de las deudas por impuestos, tasas y contribuciones devengadas con anterioridad a la transmisión del inmueble cuando el monto abonado en la subasta no alcanza para solventarlas, sobre la base de los argumentos que se exponen a continuación:

a) La adquisición en subasta pública tiene carácter originario, en consecuencia el adquirente recibe el inmueble libre de todo tipo de cargas, resultando inaplicable el artículo 3266 del Código Civil.

b) La naturaleza personal de la relación jurídica tributaria.

c) Las obligaciones *propter rem* –que son aquellas que descansan sobre determinada relación de señorío sobre una cosa y nacen, se desplazan y se extinguen con esa relación– tienen como caracteres distintivos por un lado su fuen-

te legal, y por otro el hecho de que el crédito y la deuda se extinguen al cesar la relación con la cosa, en especial en el caso de abandono. Dada la inexistencia de norma alguna que imponga al adquirente en subasta pública cargar con las deudas por impuestos, tasas y contribuciones de su antecesor y la imposibilidad de que éstas se extingan por abandono, inhibe calificarlas como obligaciones ambulatorias o *propter rem*.

d) No corresponde atribuir a los impuestos, tasas y contribuciones de mejoras, el carácter de carga pública real, con el alcance de un gravamen real por oponerse al principio de *numerus clausus* de los derechos reales.

e) Una solución contraria desnaturaliza el régimen de los privilegios, pues se acordaría al fisco un súper privilegio en contra de lo que establecen las normas sobre la materia. El privilegio de los créditos del fisco se traslada al precio que sustituye la cosa, y salvo norma expresa, el adquirente en subasta judicial no responde por las deudas anteriores a su posesión, sin perjuicio de la responsabilidad personal del ejecutado.

1. La relación jurídica tributaria

De los argumentos expuestos merece una especial consideración el referido a la naturaleza personal de la relación jurídica tributaria. Esta relación constituye una obligación y no un derecho de carácter real¹. Esta afirmación que parece evidente, sin embargo, ha dado lugar a confusiones respecto de ciertos gravámenes, categoría de impuestos que se clasifican como “impuestos reales” sosteniendo –tal como lo hizo la minoría en el caso– que constituyen derechos o cargas reales.

Al respecto cabe recordar las enseñanzas del Dr. Dino Jarach² quien sostenía que la distinción entre impuestos reales y personales responde a criterios de clasificación que no guardan relación con los términos jurídicos de derechos reales y derechos personales.

Desde un punto de vista financiero, son impuestos reales aquellos en que se prescinde de las condiciones personales (mínimos no imponibles, cargas de familia) del contribuyente y del total de su patrimonio o de su renta, aplicándose el impuesto sólo sobre una manifestación objetiva y aislada de riqueza o capacidad contributiva.

Otras veces el criterio de clasificación responde a una cuestión de técnica legislativa en materia tributaria. En algunos tributos (impuesto inmobiliario, derechos aduaneros) la terminología empleada en la ley es equívoca, cuando dice “*los inmuebles situados en la provincia de Buenos Aires pagarán...*” En estos casos el legislador define únicamente la materia imponible pero tal circunstancia no enerva el carácter personal de la relación jurídica tributaria, ya que en definitiva todos los impuestos, tanto los llamados reales como personales, desde el punto de vista jurídico, son obligaciones con un sujeto pasivo respecto del cual se verifica el hecho imponible generando la obligación de pagar el

(1) Valdés Costa, Ramón, *Curso de Derecho Tributario*, Depalma, 1996, págs. 99 y ss.

(2) Jarach, Dino, *Curso de Derecho Tributario*, Ediciones Cima, 1980, págs. 131 y ss.

impuesto y, por otro lado, un sujeto activo con la pretensión fiscal correspondiente³.

2. Intransmisibilidad de la obligación. El informe de la ley 22427

En la constitución o transferencias de derechos reales sobre inmuebles, la ley 22427 establece la obligación del juez o escribano interviniente de solicitar al organismo fiscal el certificado de libre deuda. Al respecto la ley describe distintos supuestos:

- Si requerido por el juez o el escribano el pertinente certificado de deuda, el organismo administrativo no lo expide en tiempo y forma, el escribano y el adquirente quedan liberados de toda responsabilidad por la deuda (art. 2º).

- No obstante ello, el adquirente responde siempre por las deudas anteriores si la transmisión se realizó por donación o causa de muerte (art. 2º *in fine*).

- También responde el adquirente cuando hubiese asumido expresamente la obligación, debiéndose dejar constancia de ello en el instrumento del acto (art. 5º).

Sin embargo, en ninguno de los tres casos mencionados el enajenante queda liberado con relación al fisco.

Es decir, no se produce aquí una de las consecuencias esenciales de las “obligaciones *propter rem*” que es su transmisión con la ambulación de la cosa.

Para que el adquirente sea responsable de la deuda tributaria devengada con anterioridad a su adquisición, debe haber asumido “expresamente” la obligación. En consecuencia, ante la ausencia de esta conformidad expresa, no es responsable de los tributos adeudados al momento de su adquisición⁴.

Al respecto se debe recordar que la solidaridad no se presume; según el artículo 701 del Código Civil la solidaridad debe convenirse expresamente en términos inequívocos o bien la ley debe declarar expresamente la solidaridad.

Por otra parte, en el caso de que la adquisición sea a título gratuito tampoco existe una transmisión de la obligación con la ambulación de la cosa, ya que el enajenante no queda liberado; sólo que la ley transforma al adquirente en un deudor solidario por las deudas fiscales.

En consecuencia, la finalidad del informe de la ley 22427 en la subasta pública es conocer el importe de las deudas tributarias que deben trasladarse al precio del inmueble.

III] Principios generales del Derecho y garantías constitucionales

Resulta importante destacar la armonización del criterio adoptado por la mayoría con los principios generales del derecho y las garantías constitucionales.

(3) Jarach, Dino, ob. citada, págs. 131 y ss.

(4) Spisso, Rodolfo R., “¿Ejecución sin demandado?”, *La Ley*, T. 1995- E, pág. 483.

1. Principio de la buena fe y la garantía de la seguridad jurídica

El fallo reconoce con gran acierto que transmitirle al adjudicatario las deudas que registra el inmueble por impuestos, tasas y contribuciones devengados antes de la toma de posesión, cuando el monto obtenido en la subasta no alcanza para solventarlas, es contrario al principio de buena fe que emana de la subasta como acto jurisdiccional, en la medida que se adjudican al comprador obligaciones que no habían sido establecidas con anterioridad ni anunciadas como parte de las condiciones de venta.

Negar esta realidad implica transformar el precio cierto de la subasta en uno incierto, con el consecuente perjuicio que produce esta circunstancia sobre la oferta, dado que todo adquirente deducirá de la misma el monto de los tributos que deba eventualmente sufragar.

Se debe destacar que la disminución del precio ofertado –por considerar la incidencia económica de los tributos adeudados– repercute negativamente sobre la actividad económica en general debido a que el acreedor hipotecario cobrará en la ejecución hipotecaria con preferencia al fisco pero sólo en la medida de los fondos depositados.

Por último, resta considerar la hipótesis en la cual el adquirente –ante el riesgo de afrontar el pago de los tributos adeudados– en su oferta disminuye el precio del inmueble y luego obtiene de la justicia un pronunciamiento que lo libera de la deuda por tal concepto. En dicho caso habrá obtenido una ganancia adicional, en perjuicio del enajenante, del ejecutante y del acreedor hipotecario⁵.

Las situaciones de inseguridad jurídica conducen siempre a consecuencias injustas consumando perjuicios irreparables. Por otra parte, es esencial en un Estado de derecho que los agentes económicos sepan a qué atenerse; en suma conocer previamente las reglas de juego que regirán sus actos.

El principio de seguridad jurídica en la creación y aplicación de los tributos es de antigua data. Adam Smith, en la 2ª parte del Libro V de su *Indagación acerca de la naturaleza y las causas de la riqueza de las naciones*, del año 1776, hace referencia al principio de certeza y al respecto señala que el impuesto que cada individuo está obligado a pagar, “...debe ser cierto y no arbitrario. El tiempo de pago, la forma de pago, la cantidad a pagar: todo esto debe ser claro y preciso para el contribuyente y para cualquier otra persona”. Sostiene que la certeza “.. es en materia de impuestos de tan gran importancia, que puede decirse, según me parece se deriva de la experiencia de todas las naciones, que un grado muy considerable de desigualdad no es tan peligroso como un pequeñísimo grado de incertidumbre”⁶.

Asimismo, el artículo 2º de la “Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano”, del año 1789, proclama que “El objeto de toda sociedad políti-

(5) Spisso, Rodolfo R., “Negativa a hacer cesar un estado de incertidumbre sobre las obligaciones del comprador al ordenarse la subasta de un inmueble”, *La Ley*, t. 1995-D, pág. 593.

(6) Smith, Adam, *Indagación acerca de la naturaleza y causas de la riqueza de las naciones*, traducción al español de Armando Lázaro Ross, 2º ed., Madrid, Aguilar, 1961, pgs. 719 ss.

ca es la conservación de los derechos naturales e imprescriptibles del hombre. Estos derechos son la libertad, la propiedad, la seguridad y la resistencia a la opresión”.

Fernando Sáinz de Bujanda expresa que “la seguridad, en su doble manifestación –certidumbre del Derecho y eliminación de la arbitrariedad– ha de considerarse ineludiblemente en función de la legalidad y de la justicia. Ésta última y la seguridad son valores que se fundamentan mutuamente y que, a su vez, necesitan de la legalidad para articularse de modo eficaz”⁷.

Es por ello que nuestra Constitución Nacional para hacer efectiva la seguridad jurídica consagra con énfasis el principio de reserva de ley en materia tributaria en numerosas disposiciones (arts. 4º; 52; 75 incs. 1 y 2; 17; 29; 76; 100 inc. 7; 99 incs. 2 y 3).

De este modo la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha expresado: “...Nuestro sistema constitucional supone un Estado cuyas potestades son limitadas y se hallan sujetas al deslinde de competencias fijado por la Ley Fundamental, presupuesto para garantizar una estabilidad calculable entre gobernantes y gobernados”⁸.

El principio de seguridad jurídica constituye pues un “principio de derecho recibido” de la Declaración de los Derechos del Hombre (1789); conforma un “valor” de elevado rango en todo ordenamiento jurídico y reviste el carácter de un “derecho público subjetivo” por surgir implícitamente del programa, de las declaraciones de derechos y garantías del sistema democrático y republicano de gobierno y de la supremacía de la Constitución Nacional⁹.

La Corte Suprema de Justicia de la Nación reconoce que la garantía constitucional de la propiedad requiere la tutela de la seguridad jurídica¹⁰ y al respecto afirma: “... las exigencias de la seguridad jurídica son de orden público y poseen jerarquía constitucional”¹¹.

2. La garantía de defensa en juicio. El principio de personalidad de la pena

La garantía de la defensa en juicio consagrada en el artículo 18 de la Constitución Nacional resulta vulnerada si se declara la responsabilidad del adquirente por las deudas tributarias devengadas con anterioridad a la toma de posesión del inmueble, debido a que aquel –por no ser parte en el proceso– no tiene oportunidad de alegar las defensas relacionadas con el tributo (por ejemplo la prescripción), ni cuestionar por excesivos, en su caso, las multas, recargos e intereses incluidos en la sentencia.

(7) Sáinz de Bujanda, Fernando, “Reflexiones sobre un sistema de Derecho Tributario Español. En torno a la revisión de un programa”, en *Hacienda y Derecho*, t. III, Madrid, Instituto de Estudios Políticos, 1963, pgs. 147 ss., en particular p. 330.

(8) C.S.J.N. Fallos 294:152.

(9) Casás, José Osvaldo, “Seguridad jurídica, legalidad y legitimidad en la imposición tributaria”, *Revista Latinoamericana de Derecho Tributario*, Núm. 6, Diciembre 1998, ILADT, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales, pág. 21.

(10) C.S.J.N. Fallos 220:5.

(11) C.S.J.N. Fallos 243:465.

Además, atendiendo a la naturaleza esencialmente penal de la multa, la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha expresado: “*Es principio fundamental que sólo puede ser reprimido quien sea culpable, es decir, aquel a quien la acción punible le pueda ser atribuida tanto objetiva como subjetivamente. Respecto a los delitos, se debe observar la regla según la cual no se puede admitir la existencia de una responsabilidad sin culpa*”¹².

La culpabilidad es probablemente el valor más importante del derecho sancionatorio de un Estado democrático y surge de la idea de libertad porque todo ser humano será castigado cuando haya obrado voluntariamente, queriendo o aceptando el ilícito. Es decir, la culpabilidad se enlaza con la libertad, valor superior de todo Estado de Derecho y sustancia de la dignidad humana que subjetiviza la responsabilidad penal o sancionatoria¹³.

Esa subjetivización se traduce fundamentalmente en la exigencia de dolo o culpa respecto al hecho punible e imputación del mismo únicamente a su autor. De esto se deriva el principio de personalidad de la pena, según el cual sólo quien haya realizado la conducta punible responderá¹⁴.

El mentado principio se ve reflejado en el artículo 119 de nuestra Constitución Nacional cuando consagra que la pena para el delito de traición a la Patria “*no pasará de la persona del delincuente, ni la infamia del reo se transmitirá a sus parientes de cualquier grado*”. El corolario más evidente del principio de la personalidad de la pena es que la misma se extingue con la muerte del sujeto infractor.

Del mismo modo, el artículo 5º inc. 3 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos –tratado internacional de jerarquía constitucional (art. 75 inc. 22)– dispone que la pena no puede trascender de la persona del delincuente.

La intransmisibilidad de las deudas tributarias del inmueble en una subasta pública salvaguarda el derecho de defensa en juicio y evita que se le aplique al adquirente una sanción que no le es imputable subjetivamente de acuerdo con el principio constitucional de personalidad de la pena.

3. El derecho de usar y disponer de la propiedad. El principio de la libertad consagrado en la Constitución Nacional

Asignarle a los impuestos, tasas y contribuciones el carácter de cargas reales sobre los inmuebles implica retrotraerse en el tiempo a la época feudal, reconociéndole al Estado un derecho de dominio eminente sobre la propiedad de los particulares, con el consecuente pago de “regalía” o “derecho” al soberano¹⁵.

(12) C.S.J.N. 6/10/72 “S. A. Moisés a Rozembaum e hijos”, Fallos 284-42.

(13) González Cussac, J. L. “Derecho penal y teoría de la democracia”, *Cuadernos Jurídicos*, núm. 30, mayo 1995, p.14.

(14) García Novoa, César, “El principio de personalidad en el ordenamiento sancionador tributario”, *Revista Latinoamericana de Derecho Tributario*, Núm. 6, Diciembre 1998, ILADT, Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales, pág. 99.

(15) Jarach, Dino, ob. citada.

En un Estado de derecho no existen derechos de dominio eminentes del Estado sobre las propiedades de los contribuyentes; todas las propiedades están libres de cargas.

El artículo 19 de la Constitución Nacional dispone que “*Ningún habitante de la Nación será obligado a hacer lo que no manda la ley ni privado de lo que ella no prohíbe*”. Este artículo define la esfera de libertad de cada uno frente a otros particulares y ante el Estado.

A su vez, el artículo 14 garantiza a todos los habitantes de la Nación el derecho de usar y disponer de su propiedad y el artículo 17 consagra la inviolabilidad de la propiedad, con lo cual en nuestro sistema constitucional no puede sostenerse válidamente el dominio eminente del Estado sobre la propiedad de los particulares.

IV) Las deudas por expensas comunes

La ley 13512 de propiedad horizontal en su artículo 8° establece que ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes y servicios comunes o por abandono del piso o departamento. A su vez, el artículo 17 dispone que la obligación que tienen los copropietarios de contribuir al pago de las expensas sigue “*siempre*” al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del artículo 3266 del Código Civil. Al respecto, este último artículo establece el límite de la responsabilidad de quien adquiere una cosa sobre la cual pesan obligaciones a cargo de quien lo ha transmitido.

Sobre la base de la aplicación de las normas mencionadas, el disponente –aun después de haberse perfeccionado la enajenación– responde con todo su patrimonio por las deudas devengadas durante su titularidad, en virtud del artículo 8° de la ley. El adquirente, por su parte, responde por las deudas anteriores a su titularidad (art. 17 de la ley) pero su responsabilidad queda limitada a la cosa transmitida (art. 3266 del Código Civil).

El esquema de responsabilidad descripto no se modifica por la circunstancia de que la enajenación se realice en subasta pública porque la ley en su artículo 17 utiliza expresamente el término “*siempre*”, por lo tanto, el intérprete no debe distinguir donde la ley no lo hace.

Por otra parte, los convenios privados entre vendedor y acreedor respecto de las deudas por expensas es inoponible al consorcio, quien podrá accionar contra el nuevo propietario, sin perjuicio de la repetición que pueda intentar contra su transmitente¹⁶.

Si bien la naturaleza jurídica del crédito por expensas comunes ha sido ampliamente debatida por la doctrina, ello no impide definirla como obligación, es decir, un derecho personal pero que, por imperio de la ley, nace y se desplaza con la titularidad sobre una cosa determinada, en este caso la unidad funcional en cuestión.

(16) C. N. Civ., Sala E, 8/9/78, LA LEY, t. 1979-A-547.

Más allá de las discusiones doctrinarias, lo cierto es que la ley de propiedad horizontal le atribuye a las deudas por expensas características propias a efectos de cumplir con la finalidad destacada por la mayoría del plenario que consiste en *“garantizar al consorcio de propietarios, de la manera más efectiva posible, el cobro de las expensas comunes, protegiéndolo tanto de la insolvencia del enajenante como de la del adquirente, de forma tal que el consorcio puede dirigirse contra el deudor, quien responde con todo su patrimonio, o contra el comprador, quien lo hace con el límite de la cosa transmitida y ello sin perjuicio de su derecho de repetir al deudor originario”*.

En relación con las expensas comunes, la mayoría prescinde del carácter originario de la adquisición del dominio en subasta pública, el cual constituyó uno de los argumentos para fundamentar la primera cuestión (deudas tributarias). La viabilidad del régimen de propiedad horizontal con la finalidad apuntada *ut supra* justifica esta suerte de contradicción lógica que encierra el fallo. Además, el carácter originario o derivado que se le atribuya a la transmisión de derechos en una subasta pública no influye en la naturaleza personal de la relación jurídica tributaria ni modifica la responsabilidad del enajenante y del adquirente tipificada en la ley respecto de las deudas por expensas.

Es por ello que –aún con la observación señalada– la solución arbitrada en el caso es la que mejor se aviene con la estructura del régimen de propiedad horizontal a efectos de asegurar el funcionamiento normal de la propiedad y, de este modo, evitar las graves consecuencias que se derivan del incumplimiento de los copropietarios.

V) Conclusión

El fallo plenario comentado merece el elogio de la doctrina porque hace cesar el estado de inseguridad jurídica imperante derivada de la ausencia de una interpretación jurisprudencial uniforme.

Asimismo, resultan valiosas sus consideraciones sobre la naturaleza personal de las deudas tributarias, distinguiéndolas de las deudas por expensas comunes que responden a un esquema particular con miras a la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, de forma tal que la sentencia concilia las disposiciones del ordenamiento jurídico y respeta las garantías constitucionales.