

## PROPIEDAD HORIZONTAL. EJECUCIÓN DE EXPENSAS. SUBASTA PÚBLICA\*

### HECHOS:

*Se adquirió en subasta pública una unidad funcional con deuda por expensas que no se había hecho figurar en los edictos. El consorcio demandó por cobro al adquirente. La Cámara de apelaciones, confirmando en este aspecto el fallo de primera instancia, mandó llevar adelante la ejecución.*

### DOCTRINA:

*Es procedente la ejecución de expensas promovida contra el adquirente en subasta pública de una unidad funcional, no obstante la falta de mención de dicha deuda en los edictos, pues el in-*

*cumplimiento formal de un requisito no imperativo establecido en una norma de carácter procesal –art. 566, Cód. Procesal– no puede enervar el derecho de cobro que tiene el consorcio ni el principio de transmisibilidad de tales obligaciones –art. 17, ley 13.512 (Adla, VIII, 254)–, máxime si el débito surgía en forma palmaria del expediente y el comprador omitió plantear la nulidad del remate.*

Cámara Nacional Civil, Sala K, mayo 10 de 2002. Autos: “Cons. Prop. Av. Alvear 1846/48/50/52/54 c. Caviol S. A.”

2ª Instancia.— Buenos Aires, mayo 10 de 2002.

*Considerando:* I. Contra la sentencia de fs. 201/3 en cuanto desestimó el fuero de atracción, la excepción de “litispendencia” e hizo lugar parcialmente a la de pago interpuestas por el demandado y mandó llevar delante la ejecu-

\*Publicado en *La Ley* del 29/05/2002, fallo 103.802.

ción con más los intereses que allí se establecen se alzan ambas partes, obrando sus agravios a fs. 208/11 y 216/20 y sus contestaciones a fs. 214/15 y fs. 222/31.

II. Agravios de la demandada: Se tratarán en primer lugar las objeciones que suscitara a la parte mencionada el decisorio en vista por cuanto de prosperar las mismas se tornarían abstractas las alegaciones de la contraria.

Manifiesta la quejosa que no resulta responsable del pago de las expensas adeudadas por el anterior propietario de la unidad subastada, Jorge Manuel Manrique, que originara la deuda por expensas aquí reclamadas, en tanto y en cuanto no se han considerado en forma suficiente y correcta las especiales circunstancias que conforman la adquisición de la finca y que según su óptica la relevan de la responsabilidad de tomar a su cargo el pago de la totalidad de las expensas adeudadas hasta la posesión.

A tal efecto, fundamentalmente expone y en ello basa la defensa interpuesta, en que de los edictos publicados a fin de publicitar la subasta del bien, que a la postre adquiriera, no surge la existencia de deuda alguna por el rubro que el Consorcio ahora le reclama, lo que violaría las “condiciones de venta” en que adquiriera el bien, agregando que la actora debió haber observado las mismas impugnando el remate si fuera necesario, debido a los perjuicios que le producirían, avalando con su silencio todo lo actuado, estando en juego la seguridad jurídica que representa la realización de una subasta judicial.

Asiste razón al quejoso cuando señala la irregularidad en que se ha incurrido en la publicación edictal, de cuyas constancias surge claramente que no hace referencia alguna a la existencia de deudas por parte de la unidad que se ofrece en venta, lo que colisiona con lo dispuesto por el art. 566 del ritual en cuanto dispone que si el inmueble estuviera sujeto al régimen de propiedad horizontal, en las publicaciones y en el acto del remate deberá determinarse el monto de las expensas comunes correspondientes al último mes, y la deuda por este concepto si fuese posible.

De lo antedicho no surge que sea una condición *sine qua non* el cumplimiento del recaudo, en cuanto lo supedita a la posibilidad de cumplimiento.

Frente a tal situación fáctica la pregunta a formularse sería si el presunto defecto de publicación exime al adquirente de la responsabilidad por la deuda devengada en tal concepto, siendo que, como es sabido, se trata de una obligación *propter rem*, es decir, de aquellas que según la ley que específicamente se aplica al caso siguen siempre al dominio de los pisos o departamentos en la extensión del art. 3266 del Cód. Civil, aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición (conf. art. 17, ley 13.512).

Es claro que el propósito de las normas referidas ha sido el de 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 (Raciatti, Hernán, *Propiedad por pisos...*, pág. 374).

Si concluimos que la subasta judicial es un acto procesal con los efectos civiles de la compraventa, y que en virtud de tal acto, con la intervención jurisdiccional se transmite el dominio del deudor al adquirente y tal transmisión

de dominio estará regulada por la legislación de fondo, esto es el derecho civil, rigiendo en la especie la transmisibilidad de la deuda de expensas impuesta por el art. 17 antes citado, la respuesta al interrogante formulado ha de ser necesariamente desfavorable al agravio en vista, en tanto no puede por el incumplimiento de un requisito formal no imperativo, establecido en una norma procesal, extinguirse un derecho establecido en beneficio del ente consorcial por específicas normas del derecho de fondo.

El incumplimiento de la norma procesal, en cuanto a la publicación verificada, de la que no surge la existencia pero tampoco la inexistencia de la deuda que motiva el presente, facultaba en todo caso el derecho del adquirente de plantear la nulidad de la subasta, sin perjuicio de que un recaudo de elemental prudencia y ante el silencio observado acerca de la existencia de deudas, indicaba la conveniencia de, asesoramiento legal mediante, consultar el expediente en el que se ordenó la venta de donde surgía palmariamente la existencia de dos incidentes de verificación de deuda por expensas iniciados por el consorcio accionante o bien de efectuar la consulta respectiva en las oficinas del martillero con anterioridad al acto, o a la administración del consorcio, pero dicho defecto procesal no lo exime, en nuestro criterio, de la obligación legal de afrontar la deuda que le impone la legislación de fondo ya referenciada una vez adquirido el bien, aprobada la subasta y demandado el adquirente por el acreedor de la obligación de que se trata.

Cierto es que la accionante no impugnó el acto, pero tampoco lo hizo el adquirente, consintiendo ambos con su silencio la publicación irregular efectuada y sometiéndose a las consecuencias que de la misma pudieran derivar, por cuanto adquirir el inmueble en pública subasta en dichas condiciones, sin hacer objeción ni averiguación alguna ciertamente exponía al comprador a soportar el reclamo de una deuda *propter rem* impuesta por la ley como la que aquí se reclama.

No puede decirse que se hayan violado las “condiciones de venta” pues no fue la misma que el bien se encontrara libre de la deuda por expensas. El silencio observado no permite presumir su inexistencia y ante la duda correspondía actuar diligentemente a fin de evitar sorpresas como la que ahora suscita la queja del adquirente.

III. Agravios de la accionante: Se queja la parte mencionada porque se hizo lugar parcialmente a la excepción de pago que interpusiera la ejecutada.

Al respecto cabe señalar que tal defensa es admisible cuando quien la opone exhibe recibos emanados del acreedor imputados a la suma que se le reclama (conf. Fenochietto-Arazi, *Código Procesal*, t. II, pág. 752, N° 9 y jurisprud. allí citada).

Es decir que la validez del argumento depende de que quien lo invoca a su favor demuestre con los instrumentos pertinentes haber saldado en todo o en parte la obligación cuyo pago se le reclama, lo que no ha sucedido en el supuesto que nos ocupa.

En efecto: del escrito de fs. 83/5 no surge que la ejecutada haya efectuado pago alguno, ni tampoco que al momento de oponer la defensa de que se tra-

ta haya acompañado documento alguno del que surja dicha circunstancia, sólo se alega que la accionante verificó el crédito reclamado en la quiebra de Manuel Jorge Manrique, lo que no resulta admisible a fin de fundamentar la objeción en estudio por cuanto tal acto no equivale al pago y en todo caso el mismo no habría sido efectuado por el oponente sino que se debería a una gestión de cobro efectuada por la propia accionante, por lo que mal pudo prosperar la excepción en vista, resultando asimismo irrelevante el hecho nuevo que se denunciara a fs. 239, por cuanto sin perjuicio de lo expuesto y en el caso de cobro de sumas imputables a la deuda aquí reclamada por parte del acreedor, en el marco del proceso de quiebra, los montos allí percibidos deberán descontarse de la liquidación que deberá practicarse con la imputación que se haya hecho constar en las actuaciones judiciales al retirar las sumas mediante los giros correspondientes, debiendo correr en su caso los intereses desde el momento en que cada mensualidad se hizo exigible hasta la percepción del capital.

Por lo antedicho, el Tribunal resuelve: Revocar la sentencia recurrida en cuanto hizo lugar parcialmente a la excepción de pago la que se rechaza, confirmándola en lo demás que decide, con costas a la demandada (art. 558, Cód. Procesal). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad.

Se deja constancia de que no firma la presente el doctor *Degiorgis* por hallarse en uso de licencia (art. 109, R. J. N.). — *Teresa M. Estévez Brasa*. — *Julio R. Moreno Hueyo*.