NEUQUEN, 4 de Julio del año 2019

Y VISTOS:

En acuerdo estos autos caratulados: **"CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO SOLARES DEL ALTO C/ RIVA SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA INDUSTRIAL COMERCIAL FINANCIERA Y AGROPECUARIA (SAIICFA) S/ COBRO EJECUTIVO" (JNQJE1 EXP 590034/2018)** venidos en apelación a esta **Sala I** integrada por los Dres. **Cecilia PAMPHILE** y **Jorge PASCUARELLI**, con la presencia de la Secretaria actuante, Dra. **Estefanía MARTIARENA**, y de acuerdo al orden de votación sorteado el Dr. **Jorge PASCUARELLI** dijo:

I. A fs. 105/108 el *A-quo* rechazó la excepción de inhabilidad de título deducida por la demandada y mandó a llevar adelante la ejecución hasta que se haga íntegro pago a la actora de la suma de $ 44.959,40, con más intereses y costas.

A fs. 112/113 apeló Riva SA y a fs. 112/113 vta. expresó agravios. Dice, que el único fundamento de la condena es que no se formalizó la escritura traslativa de dominio e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de esta Ciudad.

Sostiene, que el pago de las expensas es una obligación *propter rem* y que no interesa la persona del deudor, si es titular registral o no sino su calidad de propietario o poseedor de la cosa, vale decir quien utiliza esos lugares comunes por los que deben abonarse las mismas. Agrega, que este tipo de obligaciones se transmiten por cualquier contrato de compraventa o locación, sin que sea necesario para ello convenio especial de transmisión de la obligación o una asunción por parte del sucesor particular. Agrega, que la obligación sigue a la cosa como una carga real y grava en tal carácter a los adquirentes sucesivos al tiempo que desvincula al enajenante.

Además, se agravia porque se rechazó la excepción de falta de legitimación pasiva y dice que si el comprador se encuentra en posesión de un departamento en propiedad horizontal debe cargar con las expensas comunes aunque no se le haya otorgado la escritura traslativa de dominio.

A fs. 115 y vta. la actora contestó los agravios. Solicitó su rechazo, con costas.

II. Ingresando al estudio de las cuestiones planteadas, adelanto que el recurso no resulta procedente.

Es que, si bien la apelante se queja porque la sentencia se fundamenta en la falta de escritura traslativa de dominio e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, no niega ser el titular registral del inmueble por el cual se generó la deuda que reclama la actora y nada dice en cuanto a que conforme el art. 1017 inc. a) del CCyC, el propietario es quien adquiere el dominio mediante contrato celebrado en escritura pública (fs. 72vta.).

Luego, la apelante se agravia porque entiende que la obligación de pagar expensas comunes reviste el carácter de *propter rem*, pero el art. 2049 del C.C.y C., 1° párrafo expresa que: *"Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aún con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de bienes o servicios comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional"*

Entonces, *"la obligación de abonar expensas no cuenta con uno de los caracteres que la doctrina asigna a las denominadas propter rem, que es la posibilidad de liberación del deudor por el abandono o por la transferencia de la cosa en razón de la cual existía la deuda"*, (Código Civil y Comercial de la Nación Comentado, Lorenzetti Ricadro Luis Director, Tomo IX, Arts. 1882 a 1261, Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fe 2.015, pág. 243).

En este sentido ya se expidió esta Sala en autos "CONSORCIO DE PROPIETARIOS EDIFICIO SOLARES DEL ALTO C/ RIVA SOCIEDAD ANONIMA INMOBILIARIA INDUSTRIAL COMERCIAL FINANCIERA Y AGROPECUARIA (SAIICFA) S/ COBRO EJECUTIVO", EXP. JNQJE2 559235/2016.

Por ello, atento que conforme el código civil y comercial, se encuentra a cargo de los propietarios el pago tanto de las expensas ordinarias como extraordinarias (cfr. art. 2048 del C.C.y C.), las quejas en relación al carácter de la obligación y los legitimados en el proceso de ejecución de las mismas no resultan procedentes.

A partir de lo expuesto, corresponde desestimar la apelación de la demandada, con costas.

Tal mi voto.

La Dra. **Cecilia PAMPHILE** dijo:

Adhiero al voto del Dr. Pascuarelli.

Es que, como mi colega indica, el carácter de propietario determina que el demandado sea obligado al pago: el artículo 2049 atribuye obligaciones a los titulares de dominio, aunque no sea excluyente de otros obligados al pago.

Coadyuva a este razonamiento lo preceptuado específicamente por el artículo 2050 del C.C.C. en tanto preceptúa: "Obligados al pago de expensas. Además del propietario, <u>y sin implicar liberación de éste</u>, están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los que sean poseedores por cualquier título".

Nótese, entonces, que *"surge del propio texto de la norma que establece que el propietario es el obligado principal al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal y que no se libera de su obligación aún*

en el supuesto que existiera otro obligado, como por ejemplo un usufructuario…Es de destacar que la obligación que recae sobre el titular registral tiene carácter general y rige con independencia de las convenciones que pudiere haberse celebrado con terceros, las que para el consorcio son res inter alios…" (cfr. Marisa Herrera - Gustavo Caramelo - Sebastián Picasso, Código Civil y Comercial Comentado, Tomo IV, saij.com.ar).

Es que, como también se ha indicado, la naturaleza de la obligación determina que deba analizarse con sumo cuidado cualquier obstáculo que se oponga a su percepción: *"la norma procesal se refiere a los "copropietarios", lo que significa que el legitimado pasivo para ser demandado en juicio ejecutivo por el cobro de expensas sólo es quien reviste este carácter, que como hemos visto, debe reunir título y modo.*

En ese contexto, como apunta el fallo citado, se creó entre delegado y delegatario un vínculo jurídico nuevo, distinto e independiente del que existía entre el consorcio y la anterior propietaria del inmueble, el cual continúa subsistente pues el acreedor no liberó a la deudora primitiva (conf. art. 814 cit.). Por tanto, frente a la acreedora existen dos deudores en igual situación y grado, ambos obligados por la misma prestación. De ahí que se encuentre facultado para dirigir su reclamo contra ambos (conf. íd. íd., con cita de Salvat, Colmo, Salas; id. sala A, ED, 49-560)…." (cfr. COBRO DE EXPENSAS COMUNES CUANDO SE HA VENDIDO LA UNIDAD SOMETIDA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, Molina Quiroga, Eduardo Publicado en: LA LEY 1996-A, 458. Ver fallo anotado: "CÁMARA NACIONAL DE APELACIONES EN LO CIVIL, SALA A, Consorcio de Propietarios del Country Club El Venado c. Majer, Ana B. y otro. • 20/03/1995, Cita Online: AR/JUR/1497/1995). **MI VOTO.**

Por lo expuesto, esta **Sala I**

RESUELVE:

1. Rechazar el recurso de apelación deducido por la demandada Riva Sociedad Anónima Inmobiliaria Industrial Comercial Financiera y Agropecuaria (SAIICFA) de fs. 112/113 y en consecuencia, confirmar la sentencia de fs. 105/108 en todo cuanto fue materia de recurso y agravios.

2. Imponer las costas de Alzada a la apelante vencida (art. 558 del C.P.C. y C.) y regular los honorarios por la actuación en esta instancia en el 30% de lo que corresponde por la labor en la instancia de grado. (art. 15, LA).

3. Regístrese, notifíquese electrónicamente y, oportunamente, vuelvan los autos a origen.

Dra. Cecilia PAMPHILE - Dr. Jorge D. PASCUARELLI

Dra. Estefanía MARTIARENA - SECRETARIA