



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

78917/2011. CONSORCIO DE PROP ARCOS 1633/41/47/49/61 c/
CALLEJA WALTER Y OTROS s/EJECUCION DE EXPENSAS

Buenos Aires, de mayo de 2015.-

Fs. 326

AUTOS Y VISTOS; Y CONSIDERANDO:

Vienen estos autos a la Alzada para resolver el recurso de apelación interpuesto a fs. 316, concedido a fs. 317, contra la ampliación de la sentencia dictada a fs. 311/12.- El memorial obra agregado a fs. 318/9 y fue contestado a fs. 321/22.-

I.- Cuestionan los ejecutados la decisión de la magistrada de grado que desestimó la excepción de inhabilidad de título que opusieran y dispuso extender los efectos de la sentencia dictada a fs. 83 a los nuevos períodos reclamados. Centran esencialmente sus quejas en que la actora desistió de la acción contra Elsa Julia Carballo, en su carácter de titular del 50% del inmueble, con lo que no puede extenderse a los titulares del restante 50%, aunque -como en el caso de autos- coincidan las personas.

Ahora bien en las presentes actuaciones, conforme surge del informe de dominio obrante a fs. 71/2, surge que el inmueble se encuentra inscripto a nombre de Walter Arturo Calleja casado en primeras nupcias con Elsa Julia Carballo. La presente demanda de ejecución fue interpuesta contra ambos en su calidad de ejecutados y también surge que han fallecido. En el caso de Elsa Julia Carballo (expte. nro. 18.738/2013) la sucedieron sus hijos, Andrea Fabiana, Alejandro Walter y Adriana Elsa Calleja y Carballo y su cónyuge, Walter Arturo Calleja. Por su parte, de la sucesión de este último (expte. nro. 1841/2013) surge que lo sucedieron sus hijos, Andrea Fabiana, Alejandro Walter y Adriana Elsa Calleja y Carballo y su cónyuge supérstite Martha Edith Debenedetto. A fs. 292, se dispuso desistir de la ejecución contra Elsa Julia Carballo.

Es decir, en el caso de autos se da la particularidad que los herederos omitidos -en el carácter de sucesores de Elsa Julia Carballo- se tratan de las mismas personas contra las cuales se enderezó la demanda por ser sucesores de Walter Arturo Calleja y en tal carácter se han presentado en autos.

II.- Sentado ello y más allá de la situación analizada es preciso destacar que se ha sostenido que *“la obligación de pagar las expensas es indivisible, son debidas por la unidad (cfr. art. 2689 del Código Civil), motivo por el cual, a cualquiera de los condóminos se le puede reclamar el todo de la deuda y no solo la parte ideal de la cual es cotitular. Lo cual no es obstáculo para que posteriormente, quien pagó la deuda por expensas tenga una acción recursoria o de repetición contra los restantes condóminos que no oblabaron suma alguna (conf. art. 686, CC, y CNCiv. en pleno, “Bancalari, Juan C. c/ Dottasio de Rosa, Emilia”, 24708/1923, JA, XI-350). Este tema se relaciona con el derecho del consorcio a no recibir pagos parciales (art. 742 del Código Civil). Frente al ofrecimiento de pago efectuado por uno de los condóminos o de los coherederos, solamente por su cuota parte, es facultativo del administrador aceptarlo. Pero lo cierto es que en ese supuesto, quien realiza el pago no queda liberado de la obligación de cancelación de toda la deuda si el consorcio así no lo permitiere, es decir, que debe liberarlo expresamente”* (Abreut de Begher, Liliana, *Cobro de Expensas en el Régimen de la Propiedad Horizontal*, pág. 42, Ed. Quorum, año 2005).

De manera tal, la deuda por expensas no puede dividirse en tantas partes como cotitulares tenga la unidad, razón por la cual pesa sobre todos los herederos el pago de la deuda en concepto de expensas y por ende, la viabilidad del reclamo a alguno de ellos en su totalidad. En consecuencia, los agravios serán desestimados.



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

III.- Las costas de esta instancia se impondrán a los ejecutados que han resultado vencidos (cfr. arts. 68 y 69 del Código Procesal).-

Por las consideraciones precedentes, el Tribunal **RESUELVE**: Confirmar el decisorio apelado. Con costas (artículos 68 y 69 del Código Procesal). Regístrese y notifíquese en la forma dispuesta a fs. 325. Cumplido comuníquese al CIJ (Ac. 15/2013 y 24/2013 CSJN). Oportunamente devuélvase las actuaciones. Fdo. Sebastián Picasso, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.