



Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

91611/2011. CONS DE PROP AV LIBERTADOR 2687/89/91 c/
SANCHIÑO MOLINA JUAN JULIAN Y OTRO s/EJECUCION DE
EXPENSAS

Buenos Aires, de septiembre de 2016.- CC fs. 220

VISTOS Y CONSIDERANDO:

Las presentes actuaciones fueron elevadas al Tribunal con motivo del recurso de apelación interpuesto contra lo resuelto a fojas 175/6.

Voto de los Dres. Kiper y Fajre:

A fojas 165/66 la parte actora solicitó enderezar la demanda ejecutiva contra el adquirente en subasta en el proceso ejecutivo que tramitara ante otro Tribunal.

El adquirente en subasta a fs. 169/174 se opone a ello, toda vez que resulta inadmisibile que se enderece demanda contra su persona luego de dictada la sentencia de trance y remate.

El magistrado de grado admitió la pretensión del consorcio y dispuso perseguir el cobro del crédito contra el actual propietario del mismo.

Se agravia el recurrente de que un juez de un fuero distinto al que ordenara el remate, luego de haber dictado sentencia en un juicio, extendió la condena a quien no fue parte. En segundo lugar, se agravia de los alcances de la obligación, ello considerando que con anterioridad se transfirió desde el juzgado donde se efectuó la subasta la suma correspondiente al capital, con lo cual no deben computarse los intereses correspondientes. Finalmente, se agravia de la tasa de interés aplicada que asciende a un 3% mensual.

De las constancias obrantes en autos surge que el inmueble de propiedad de la ejecutada fue subastado en los autos caratulados: “Mercader, Violeta, María y otros c/ Sanchiño Molina



Juan Julián y otros s/ Ejecutivo”. en trámite por ante el Juzgado Civil nro. 18, Secretaría Nro. 35 y que resultó comprador el Sr. Constancio Carlos Vigil (ver fojas 13074).

Al respecto este Tribunal tiene dicho que al tratarse de una deuda por expensas generada por el anterior propietario del inmueble los sucesivos sucesores particulares de dominio del mencionado inmueble limitan su responsabilidad a la cosa adquirida.

En efecto, en el caso de enajenarse por cualquier título unidades que reconocen deuda por expensas comunes, del juego armónico de los art. 8 y 17 de la ley 13512, y 3266 del Código Civil ya actual art. 2049 del Código Civil y Comercial, resulta que el transmitente no se libera de dicha deuda si ésta se devengó durante su titularidad, mientras que también le puede ser exigida al adquirente, cuya responsabilidad se limita a la cosa adquirida sin responder con todo su patrimonio” (CNCiv., Sala H, 12/08/1994, “Morano Nicolás Alejandro v. Federación Argentina del Personal de Gas del Estado s/Sumario, ídem Consorcio Av. Juan B Alberdi 2735 c/ Irigoyen Jorge y Otro s/ Ejecución de Expensas).

Por último, resta señalar que el crédito por expensas comunes que se ejecuta, implica una deuda típica del inmueble puesto que se origina por la sola existencia del bien sometido al derecho real de propiedad horizontal. En razón de ello y debido a la naturaleza del crédito por expensas -que sigue a la cosa- no existe ningún impedimento para intimar al comprador en subasta a que deposite en autos la totalidad de la deuda por expensas generadas con anterioridad a la compra del bien en la subasta, ello bajo apercibimiento de rematar nuevamente el inmueble en caso de incumplimiento (arg. arts. 8 y 17 de la ley 13512).

En cuanto a los intereses aplicados, sin perjuicio de señalar que dicha tasa es admitida por esta Sala en los últimos precedentes (Cfr. “Consorcio de Propietarios Chateau Libertador c/





Poder Judicial de la Nación
CAMARA CIVIL - SALA H

Brito Arboleda, Rosa Angélica s/ejecución de expensas”. Causa n° 26239/2014, entre otros) también es de señalar que la sentencia dictada se encuentra firme también para el adquirente en subasta respecto de esa cuestión, en función de los argumentos señalados precedentemente.

El tercer motivo de agravio expuesto por el recurrente se circunscribe al cómputo de los intereses, teniendo en cuenta que en autos se ha efectuado un depósito por el capital que el actor ha sido moroso en cobrarlo. Ahora bien, dicho supuesto debe ser planteado y sustanciado en la instancia de grado, no pudiendo a través del memorial, introducir una cuestión sobre la cual no se ha expedido el magistrado de grado por haberse omitido su consideración.

En consecuencia, corresponde desestimar los agravios y en su mérito confirmar el decisorio apelado. Fdo. José Benito Fajre, Claudio M. Kiper.

Voto en disidencia de la Dra. Abreut de Begher:

Preliminarmente debo señalar que más allá de los sólidos fundamentos esgrimidos por mis distinguidos colegas preopinantes, no comparto lo decidido.

En efecto, de las constancias obrantes en autos surge que la presente ejecución se inició contra el propietario de la unidad funcional nro. 7 del inmueble ubicado en la Av. Del Libertador 2687/89/91, Piso 2do. “B”, Capital Federal, por la deuda generada mientras revestía la calidad de propietario de la mencionada unidad funcional.

Desde dicha perspectiva y más



allá de la responsabilidad en el pago de las expensas que deba asumir el adquirente en subasta por tratarse de una obligación "propter rem", lo cierto es que no es parte en las presentes actuaciones por lo que mal puede serle reclamado el crédito en estas actuaciones.

Si la deuda por expensas ha nacido en cabeza del titular del dominio o, en otros términos, si las expensas corresponden a la época en que él era el propietario, las debe como una deuda común y todos sus bienes están afectados. Respecto de las correspondientes al anterior o anteriores propietarios, los sucesores particulares sólo responden con la unidad.

En razón de lo expuesto, el ejecutante puede seguir adelante con la presente ejecución a fin ejecutar cualquiera de los bienes que posea en su patrimonio la demandada, mas no contra el adquirente en subasta por no resultar parte en los presentes actuados, ello claro sin perjuicio del derecho de ocurrir por la vía y ante quien corresponda a los fines de efectuar el reclamo que estime corresponder.

Por los fundamentos expuestos, corresponde confirmar el decisorio apelado. Así voto. Fdo. Liliana E. Abreut de Begher.

En consecuencia, el Tribunal por mayoría de votos, RESUELVE: Confirmar el decisorio apelado. Con costas a la apelante vencida. REGISTRESE y NOTIFIQUESE a las partes Cumplido, comuníquese al CIJ (Ac. 15/2013 y 24/2013 CSJN) y devuélvase. Fdo. José Benito Fajre, Liliana E. Abreut de Begher, Claudio M. Kiper.

