

A C U E R D O

En la ciudad de La Plata, a 9 de mayo de 2012, habiéndose establecido, de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 2078, que deberá observarse el siguiente orden de votación: doctores **de Lázzari, Hitters, Negri, Genoud**, se reúnen los señores jueces de la Suprema Corte de Justicia en acuerdo ordinario para pronunciar sentencia definitiva en la causa C. 112.972, "'First Trust of New York National Association' contra Delbas, Eduardo Adolfo. Ejecución hipotecaria".

A N T E C E D E N T E S

La Sala I de la Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial del Departamento Judicial de Bahía Blanca confirmó la sentencia de primera instancia que había establecido la preferencia del acreedor hipotecario por sobre la deuda de expensas respecto del importe de la subasta llevada adelante en los presentes actuados. Modificó las costas, imponiéndolas por su orden.

Se interpuso, por el Consorcio de Propietarios Delta XXX, recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley.

Dictada la providencia de autos, y encontrándose la causa en estado de pronunciar sentencia, la Suprema Corte resolvió plantear y votar la siguiente

C U E S T I Ó N

¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley?

V O T A C I Ó N

A la cuestión planteada, el señor Juez doctor de Lázzari dijo:

I. 1. Promovió "First Trust of New York National Association" (en representación del Banco de La Pampa) ejecución hipotecaria contra Eduardo Adolfo Delbas, persiguiendo el cobro de U\$S 14.463,47 con más intereses, I.V.A. sobre ellos, costos y costas del pleito (fs. 47/50).

En ese marco se subastó el inmueble del demandado quien ha sido representado por la Defensoría Oficial (fs. 102) el que fue adquirido por el referido Banco de La Pampa (fs. 536) y se presentó el Administrador del Consorcio de Propietarios Delta XXX con motivo de la deuda existente de expensas correspondientes a la unidad funcional subastada, presentando liquidación y peticionando, además, que al importe resultante se le reconociera el privilegio de los arts. 3901 del Código Civil y 17 de la ley 13.512 (fs. 556).

Se dispuso el traslado, al que sólo contestó la actora, oponiendo excepciones de falta de legitimación activa y prescripción e impugnando la liquidación y oponiéndose a la entrega de fondos al consorcio (fs. 560). El magistrado de primera instancia resolvió desestimar las

defensas planteadas por extemporáneas (fs. 568/569).

El consorcio contestó el traslado ordenado por las restantes cuestiones planteadas en la presentación de la actora a fs. 560, resolviendo la magistrada que el crédito del acreedor hipotecario gozaba de privilegio especial, salvo los gastos de justicia, frente a la acreencia por expensas comunes que compartía el carácter general con los dispuestos en la norma fondal (fs. 642/643).

Este pronunciamiento fue apelado por el consorcio, cuyo memorial de agravios (fs. 666/672) mereció la réplica de la actora (fs. 674/683) y cuya confirmación en la alzada motivó el recurso en estudio.

2. La Cámara, para así resolver, reiteró el criterio que venía sustentando en otras causas donde había establecido que las disposiciones previstas en los arts. 2686 y 3901 del Código Civil eran de aplicación para el caso de enajenaciones voluntarias y nunca en la subasta judicial donde se hacían efectivos los privilegios especiales respecto de los bienes rematados (fs. 687 y vta.).

A ello agregó que subvertir el orden era permitir que las expensas incidieran sobre el precio de venta si el importe de ellas superaran el valor de realización del bien, colocándolo fuera del comercio y

derivando en un perjuicio para los acreedores preferentes (fs. 687 vta.).

Modificó las costas de la primera instancia que las impuso por su orden en atención a que la cuestión resuelta podía calificarse de dudosa en derecho. Por las mismas razones y en igual sentido determinó las de alzada (fs. 687 vta./688).

II. Acude ante esta sede mediante recurso extraordinario el Consorcio de Propietarios Delta XXX, por medio de apoderado, denunciado la violación de los arts. 17 de la ley 13.512; 11 del decreto reglamentario 18.734; 34 inc. 4, 163 incs. 5 y 6, 568, inc. 2 y 575 del Código Procesal Civil y Comercial; 2685, 2686, 3266, 3270, 3901 del Código Civil; de la doctrina legal; 161 inc. 3 "a" y "b" y 171 de la Constitución provincial.

Sostiene que no existe norma alguna que impida transferir en subasta un inmueble con deuda real. Por el contrario, ello surge del art. 17 de la ley 13.512 (fs. 707 y vta.).

Señala que esta Corte se ha expedido a favor de la acción reipersecutoria de los consorcios frente al adquirente en subastas públicas en caso similar al presente y que, además, el acreedor hipotecario había petitionado incluir la deuda por expensas en los edictos; cita doctrina legal (fs. 707 vta./709 vta.).

También pone de relieve que la Cámara no fundamentó en norma alguna la excepción que hizo con la deuda de expensas respecto del adquirente en subasta judicial, contradiciendo el art. 568 del Código adjetivo que exige informar sobre la existencia de ese tipo de deuda (fs. 709 vta./711).

III. El recurso ha de prosperar.

El Consorcio de Propietarios Delta XXX reclama el reconocimiento de su derecho reipersecutorio por la deuda de expensas contra el adquirente en subasta, desconformándose de que la Cámara se había apartado de la doctrina legal establecida en las causas Ac. 58.774 (sent. del 15-VII-1997); Ac. 73.571 (sent. del 19-II-2002) y L. 89.819 (sent. del 26-VIII-2010).

Allí quedó establecido que la obligación de pagar las expensas comunes reviste el carácter de **propter rem**, el que tiene origen en la relación real de condominio y que está contemplada en los supuestos que aprehende el art. 2685 del Código Civil, es decir, en la obligación que tienen los consorcistas o copropietarios de contribuir a los gastos de conservación o reparación de la cosa común.

También, que la nota distintiva de las obligaciones **propter rem** es que se transmiten al sucesor particular, sin que sea necesario para ello convenio especial de transmisión de la obligación o una asunción por

parte del sucesor particular. La obligación sigue a la cosa como una carga real y grava en tal carácter a los adquirentes sucesivos, al propio tiempo que desvincula al enajenante (Ac. 58.774, cit.; Ac. 65.168, sent. del 13-VII-1999).

De lo dicho se deriva que la deuda de expensas sigue a la cosa y por lo tanto sólo posee relación con la preferencia que el acreedor hipotecario tiene sobre la suma resultante de la venta en subasta judicial en caso de insuficiencia de los fondos del remate, pero el consorcio tiene expedita la acción contra el adquirente en subasta judicial por aquello que no ha podido percibir y ello es así -como se dijo- en razón del carácter **propter rem** de la obligación conforme la manda del art. 17 de la ley 13.512.

Esta característica es receptada en el art. 568 del Código Procesal Civil y Comercial que dispone, entre otros recaudos para ordenar la subasta, contar con el informe de deuda por expensas comunes en caso de integrar el inmueble un edificio de propiedad horizontal, pues deberá ser cancelada previamente a la escrituración o inscripción al igual que otros impuestos que gravan el bien (conf. C. 73.571, cit.).

En resumen, tenemos por un lado la preferencia del acreedor hipotecario respecto del producido

del remate que sólo cede frente a los gastos de justicia (Peralta Mariscal, Leopoldo L., "Tratado de derecho hipotecario"; 1ª edic.; Santa Fe; Edit. Rubinzal Culzoni; año 2007; págs. 670 a 673) y por el otro el derecho que la ley de propiedad horizontal reconoce al consorcio para perseguir el cobro de las expensas adeudadas contra el adquirente en subasta judicial.

La Cámara ha infringido la doctrina legal señalada por el recurrente cuando desconoció la subsistencia de la obligación a cargo del comprador en los supuestos de venta forzosa (v. fs. 687, **in fine** y vta.).

Por último, cabe poner de relieve que el acreedor hipotecario -luego, además, adquirente del inmueble subastado- siempre estuvo en conocimiento de la deuda de expensas (v. fs. 404; 417) cuya mención expresa estaba incorporada en el edicto ordenado, aunque sin indicación del monto pero remitiendo a las constancias del expediente (fs. 533), cuestión que, además, fue consentida por aquél al no haber objetado el texto de las publicaciones.

Por lo tanto, queda establecido por la doctrina legal de este Tribunal que quien debe abonar el pago de expensas comunes adeudadas y anteriores a la toma de posesión del inmueble adquirido en subasta, debe ser el comprador en subasta. Debe tenerse en cuenta que en el

caso, resulta ser el mismo acreedor hipotecario.

Así en lo concreto se advierte un doble carácter de la persona jurídica "First Trust of New York National Association": acreedor hipotecario y ejecutante de su crédito, y a su vez, adquirente en subasta. En cuanto a "acreedor hipotecario y ejecutante" ha cobrado su crédito. Para luego asumir el rol de "comprador en subasta pública". Es precisamente en este último rol en el que no puede ignorar y sortear la obligación del pago de la deuda por expensas existente.

La obligación sigue a la cosa como una carga real y grava en tal carácter a los adquirentes sucesivos - en este caso, el comprador- quien en esa condición y no como acreedor ejecutante, debe afrontar el pago de las deudas por expensas anteriores a la toma de posesión.

IV. En consecuencia, por lo expuesto, debe hacerse lugar al recurso extraordinario interpuesto y revocarse la sentencia, reconociendo al Consorcio de Propietarios Delta XXX el derecho de cobro de las expensas adeudadas por la unidad funcional contra el adquirente del inmueble en subasta judicial (art. 289, C.P.C.C.). Costas por su orden en atención a la forma en cómo se resuelve la cuestión planteada (art. 68, 2ª pte., C.P.C.C.).

Voto por la **afirmativa**.

Los señores jueces doctores **Hitters, Negri y**

Genoud, por los mismos fundamentos del señor Juez doctor de Lázzari, votaron también por la **afirmativa**.

Con lo que terminó el acuerdo, dictándose la siguiente

S E N T E N C I A

Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, se hace lugar al recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley interpuesto, se revoca la sentencia de Cámara reconociendo al Consorcio de Propietarios Delta XXX el derecho de cobro de las expensas adeudadas por la unidad funcional contra el adquirente del inmueble en subasta judicial (art. 289, C.P.C.C.). Costas por su orden en atención a la forma en cómo se resuelve la cuestión planteada (art. 68, 2ª pte., C.P.C.C.).

El depósito previo deberá ser devuelto al recurrente.

Notifíquese y devuélvase.

EDUARDO NESTOR DE LAZZARI

HECTOR NEGRI

JUAN CARLOS HITTERS

LUIS ESTEBAN GENOUD

CARLOS E. CAMPS

Secretario