



TRABAJO FINAL

LA LEGITIMACION PASIVA DE LAS EXPENSAS LUEGO DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

AUTOR: VIEIRA, LEANDRO EZEQUIEL

TUTOR: ZENCIC, SANTIAGO SIRO

INSTITUCION: UNIVERSIDAD ABIERTA INTERAMERICANA (UAI)

FACULTAD: DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

TELEFONO: 341-3132818

MAIL: LEANDRO.23@LIVE.COM.AR

AÑO: 2021

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

AGRADECIMIENTOS:

Quiero comenzar agradeciendo a aquellas personas que han sido parte de este arduo camino universitario, que a pesar de las dificultades en el camino, de los contratiempos, de las obligaciones cotidianas, de las noches sin dormir estuvieron presentes para darme ánimos y que no me rindiera.

A mi madre Viviana, que aún en mi memoria quedan grabados aquellos momentos donde, siendo muy pequeño, tomaba sus libros de derecho. Gracias a ella aprendí a querer desde el primer minuto esta profesión, que no solo me acompañó, sino que me orientó y guió cuando más lo necesité; a mi abuela Cori, que también me ha acompañado y que más de una vez se ha preocupado enormemente por mi comodidad para el estudio, también apoyando incondicionalmente para llegar a este objetivo. A mis tíos Javier y Alejandra que siempre me motivaron a seguir estudiando. Y a mi papá Rubén, que a pesar que él ya no esté en este mundo me guía desde el cielo.

A mi tutor Santiago Zencic, por la ayuda, dedicación y paciencia en este trabajo final, por sus enseñanzas para la vida cotidiana, y por su profesionalismo a la hora de enseñar Derechos Reales.

También a aquellos profesores y profesoras que han inculcado responsabilidades, valores, y una enseñanza excelente.

Agradezco también a tantos que a su modo también me han acompañado, a mis amigos cuando también me motivaban a cada momento; a mis compañeros de estudio, algunos colegas y otros futuros, con quienes compartí no solo aulas sino también reuniones fuera de la facultad y he creado una amistad mas allá de la formación profesional.

Y quiero culminar este espacio para agradecer a la UAI, por abrirme las puertas, por recibirme de la mejor manera, por guiarme y formarme profesionalmente.

A todos: ¡GRACIAS!

**LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE
LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

ÍNDICE

RESUMEN	4
ESTADO DE LA CUESTIÓN	5
AREA TEMÁTICA	5
PROBLEMA	5
OBJETIVO GENERAL	6
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	6
MARCO TEÓRICO	7
HIPOTESIS	7
INTRODUCCIÓN	7
CAPÍTULO I: LA PROPIEDAD HORIZONTAL	9
1.1 Introducción	9
1.2 Propiedad Horizontal	9
1.3 Propiedad Horizontal Especial	11
1.4 El Reglamento de propiedad	12
1.5 Conclusiones Parciales	14
CAPÍTULO II: LOS ÓRGANOS DEL CONSORCIO Y LOS GASTOS COMUNES	15
2.1 Introducción	15
2.2 El consorcio	15
2.3 Las Asambleas	17
2.4 El Administrador	20
2.5 El pago de expensas	21
2.6 El Consejo de Propietarios	22
2.7 Conclusiones Parciales	23
CAPÍTULO III: LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL COBRO DE EXPENSAS EXTRAORDINARIAS	24
3.1 Introducción	24
3.2 Locación de la unidad funcional	24
3.3 El precio de la locación	26
3.4 El pago de expensas extraordinarias	27
3.5 El conflicto normativo	29
3.6 La vía judicial para el cobro de expensas	30
3.7 Las legitimaciones	31
3.8 Los gastos extraordinarios en el caso particular	35

**LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE
LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

3.9 Conclusiones Parciales.....	36
CAPÍTULO IV: INTERPRETACIÓN RESOLUTIVA.....	37
4.1 Introducción.....	37
4.2 Las alternativas en el derecho positivo.....	37
4.3 El caso concreto.....	39
4.4 Propuesta resolutive.....	40
4.5 El rol del juez.....	42
4.6 El Consorcio como legitimado activo.....	46
4.7 El cobro de expensas los gastos de mantenimiento de la propiedad horizontal.....	48
4.8 El certificado de deuda como título ejecutivo.....	49
4.9 Reglamentación vigente.....	51
4.10 Conclusiones parciales.....	52
CAPÍTULO V: CONCLUSION FINAL DE LA INVESTIGACIÓN.....	53
5.1 Introducción.....	53
5.3 Conclusión final.....	54
BIBLIOGRAFÍA.....	57

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

RESUMEN

La sanción de la nueva Ley 27.551 incorpora en su art. 8 cuestiones que afectan al contrato de locación y al pago de los gastos comunes y extraordinarios originados aplicados a un inmueble sometido a propiedad horizontal, que conlleva a un nuevo panorama y distintos cuestionamientos que deben responderse en materia de: tipos de gastos, clasificación y por último su legitimación pasiva para el pago de los mismos. El tema que se va a desarrollar es: “La legitimación pasiva de las expensas extraordinarias después de la entrada en vigencia de la ley 27.551 y su repercusión en la propiedad horizontal”.

El presente trabajo tiene una parte general, donde se desarrollan los objetivos del mismo, el marco teórico, entre otros, y luego está dividido en cinco capítulos que analizarán de forma genérica pero necesaria, conceptos que atañen a las expensas en la propiedad horizontal para, de tal manera, poder arribar a una conclusión que clarifique el panorama. Es de esta manera que:

- En el primer capítulo se desarrolla el derecho real de propiedad horizontal, su reglamentación, reglamento de propiedad y su marco legal.
- En el capítulo dos, hablamos sobre los sujetos que intervienen en la vida de la propiedad horizontal, es decir, el consorcio, las asambleas, el administrador y el consejo de propietarios.
- Siguiendo con el capítulo tercero, hablaremos sobre que son las expensas extraordinarias, el conflicto normativo que nos lleva a realizar el presente análisis, y las legitimaciones para el cobro de las mismas.
- Para continuar con un capítulo cuarto que refiere brevemente a la propuesta resolutive, al rol del consorcio, y a la relación jurídica existente y necesaria para el cobro de las expensas extraordinarias.
- Finalizaremos el presente, llegando a una conclusión que nos lleve a una interpretación un poco más clara, acerca de lo que quiso decir el legislador con los cambios introducidos por la ley 27.551 y los cambios introducidos a la norma de fondo y en este caso a cuáles.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ESTADO DE LA CUESTIÓN

El tema que ha de analizarse, ha sido un problema durante años debatido, controvertido, que ha acarreado no pocos problemas entre inquilinos, administradores y propietarios, cuya solución no ha sido pacífica, ya que, por ejemplo en la ciudad de Rosario, tenemos por una parte el Código Civil y Comercial y por otro lado, las Ordenanzas Municipales de la Ciudad 9679/2016 y 9891/2018 ,que legislan lo mismo, pero que traen confusión al tiempo de interpretar la norma. Trayendo al momento de su aplicación más problemas, más conflictos que soluciones.

AREA TEMÁTICA

El presente, esta principalmente enfocado en el Derecho Real de Propiedad Horizontal, y dentro del mismo, en la aplicación e interpretación de esta nueva normativa que es la Ley 27.551, la reforma del art 8 y la vigencia del art 2050 del CCC. La interpretación en su conjunto y el estudio de las reformas en el sentido de que, si han venido a cambiar aspectos de fondo que no han sido pacíficos ni para la doctrina, ni para los locatarios de unidades funcionales, o solo han sido reformas parciales que cambian aspectos librados a la posterior interpretación judicial o a lo que vayan marcando los usos y costumbres , ya que si bien es una ley que tiene todas las características de Orden Público y así nos parece debiera tomarse, no podría quedar , librado al acuerdo de partes , y es allí ,donde se torna inevitable durante el trabajo, abordar temas que competen a los Contratos Civiles y Comerciales, siendo esto último en lo referido a la locación de propiedades sometidas al régimen de propiedad horizontal.

PROBLEMA

El problema surge a partir de la creación de la sanción de la Ley 27.551, que viene a cambiar normas de fondo, como el artículo 8° que modifica el artículo 1209 del Código Civil y Comercial que reforma lo referido a las cargas y contribuciones y a lo que estaría obligado al pago el locatario en un contrato de alquiler.

Es por ello que cabe plantearse si esta nueva ley lleva a modificar otro aspecto crucial como es la legitimación pasiva en el pago de expensas y en particular, al que refiere al alquiler

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

de inmuebles sometidos a propiedad horizontal y la relación del locatario con el consorcio sobre este punto.

Directamente debemos llevar nuestro análisis al artículo 2050 del Código Civil y Comercial, razón por la cual cabe desarrollar sobre la legitimación pasiva en el cobro de las denominadas expensas extraordinarias dentro de la locación sometida a propiedad horizontal y el impacto que pueda tener la interpretación de la nueva ley, ya que nos estaría llevando a un nuevo paradigma en la construcción de conceptos relacionados con las expensas.

JUSTIFICACIÓN

En vista al desorden normativo y a las distintas interpretaciones que se le venía dando respecto del legitimario pasivo para el pago de expensas, es menester realizar una pormenorizada correlación entre las normas que aborde la problemática del inquilino y que resuelva de manera pacífica tan controvertido tema sobre el pago de expensas.

OBJETIVO GENERAL

Determinar el polo pasivo del cobro compulsivo de “expensas extraordinarias” en los inmuebles sometidos a “Propiedad Horizontal” y que se encuentran locados a terceros.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Definir aspectos conceptuales, específicos y generales, de la “Propiedad Horizontal”, “Expensas”, “locación” y “Sujetos Obligados”.
- Establecer el marco normativo correspondiente.
- Describir las facultades del Consorcio y de la Asamblea de propietarios.
- Identificar el sujeto activo y pasivo en el cobro compulsivo de expensas extraordinarias.
- Comparar la nueva legislación de la Ley 27551 con el “Código Civil y Comercial de la Nación”.
- Determinar el criterio jurisprudencial de la Corte Suprema de Justicia en fallos recientes.
- Establecer criterios de resolución para casos controversiales.
- Identificar a los “legitimados” pasivos y activos en el cobro compulsivo de expensas.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

MARCO TEÓRICO

En la presente investigación abordaremos la temática planteada desde un análisis normativo.

Los conceptos referidos al marco teórico en si, son profundizados a lo largo de este presente trabajo final y en cada capítulo, pero como primera mención, podemos aclarar que hablaremos y definiremos: propiedad horizontal; propiedad horizontal especial; reglamento; consorcio; asamblea; expensas comunes ordinarias; expensas extraordinarias; administrador; Consejo de propietarios; locación de la unidad funcional.

HIPOTESIS

La nueva ley 27.551 no modifica lo referido a los legitimados pasivos para el cobro de expensas, POR PARTE DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS es por ello que continúa siendo de aplicación el art. 2050 del Código Civil y Comercial para el cobro de las mismas, en las unidades funcionales de propiedad horizontal, correspondiendo ser legitimados pasivos, propietarios y poseedores por cualquier título.

INTRODUCCIÓN

Entre los múltiples aspectos a considerar del derecho real de reciente autonomía que es la “propiedad horizontal” es de relevancia que, en la economía actual, si bien muchos recurren a este último como inversión o ahorro y luego disponen de los frutos del alquiler de las unidades funcionales adquiridas, en contraste, aquellos que no pueden acceder a una vivienda propia se incorporan en forma cada vez más masiva a las unidades como locatarios.

Es en este contexto que la legislación actual pretende regular y reglamentar esta relación entre locadores y locatarios con la sanción de la Ley 27.551 (2020), modificando el Código Civil y Comercial de la Nación y delimitando el pago de “expensas” por parte de locatarios a ciertos requisitos.

Ahora bien ¿Qué sucede en el caso de “expensas extraordinarias” propias de la “unidad funcional” sujeta a “locación”? ¿a quién corresponde el pago en los casos en que resultan propias de la naturaleza de la unidad y de la “locación”? ¿Es correcta la reglamentación al compararla con el vigente “Código Civil y Comercial”? Y en el caso del cobro compulsivo ¿Quién resultaría ser el “legitimado” pasivo? Al tratarse de un tema actual por la masificación del recurso del alquiler de unidades funcionales en “propiedad horizontal”, y atento a las

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

nuevas legislaciones del contexto actual de pandemia mundial ¿Qué sucedería en el oportuno futuro cercano en que se pretenda el cobro compulsivo?

Es entonces, que desde una investigación de tipo “Descriptiva” (selección de problemática, recolección de información y descripción de la misma) se identificarán las características, dificultades y desafíos de la temática; mientras que desde la metodología cualitativa, se realizará una comprensión analítica de la normativa vigente, dirigida a captar el sentido de los principios jurídicos involucrados.

Iniciando desde la comprensión de los conceptos básicos de “propiedad horizontal” y de la “locación”, con un análisis de las “expensas” ordinarias y extraordinarias, así como de los “sujetos obligados”, considerando la legislación vigente y los conceptos de legitimación, se brindará una apreciación personal, un repaso de la interpretación de la Corte Suprema de Justicia de la Nación para finalmente poder identificar al “legitimado” pasivo en el cobro compulsivo de “expensas extraordinarias” de las unidades funcionales alquiladas de una “propiedad horizontal”.

El artículo 8° eximiría la responsabilidad del locatario de unidades funcionales de una propiedad horizontal, en tanto si su destino resulta ser habitacional, del pago de expensas y gastos extraordinarios. Concepto que, si bien es vanguardista al abordar la responsabilidad, conlleva una aplicación en cada caso concreto que excede la expresión genérica de la norma y que puede no sólo generar conflicto en el universo de la legislación vigente en conjunto, sino también a la hora de identificar al legitimado pasivo en los casos del cobro compulsivo.

CAPÍTULO I: LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1.1 Introducción

Resulta indispensable a la investigación, indagar respecto de los conceptos de “propiedad horizontal”, y del “reglamento” de la misma, que importa el origen de las expensas y de la “unidad funcional” a ser objeto de un contrato de “locación”.

Además, realizaremos un breve repaso desde el concepto de locación, así como también de la finalidad y el aprovechamiento de las unidades funcionales.

Los presentes conceptos que se expresan resultarán de utilidad y referencia a lo largo de toda la presente investigación.

1.2 Propiedad Horizontal

Al iniciar nuestra investigación, debemos considerar en primer lugar la “propiedad horizontal”, toda vez que no podemos considerar el cobro de expensas en un contrato de locación, ni el origen de estas expensas (sean estas ordinarias o extraordinarias), así como tampoco el cobro compulsivo (sin mencionar los aspectos de la legitimación), sin considerar primero el origen de la propiedad horizontal.

La “propiedad horizontal” se encuentra regulada en el artículo 2037 del “Código Civil y Comercial de la Nación” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020) como derecho real autónomo, categoría de la que originalmente fue excluida en el “Código Civil” de Vélez Sarsfield, y con

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

una definición que se aparta de aquella establecida en la Ley 13.512 (Congreso, Ley 13.512, 1948).

Desde una actualización de aquella ley que a priori consistía más en una reglamentación registral que una normativa acabada y completa de la figura, e incorporando la novedad del Consejo de Propietarios, la legislación de fondo reza:

El Código Civil y Comercial establece en el artículo 2037 que la propiedad horizontal es “el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble, así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

Podemos entonces distinguir partes comunes y privativas, en las que las últimas resultan inseparables de las primeras. Una de las principales características es que, a diferencia de la ley anterior, se amplía el objeto de aquellas partes que se consideran como unidades funcionales privadas, ajenas a las partes comunes, abarcando no solo pisos y departamentos, sino también todo espacio que se pueda aprovechar e individualizar, tales como cocheras, bauleras, depósitos, etc. en tanto dispongan de independencia y una salida a la vía pública. Es también el propio código que nos brinda el concepto de “unidad funcional” en el artículo 2039.

Pues bien, la propiedad horizontal puede ser considerada como persona jurídica en tanto y en cuanto de cumplimiento con la redacción vía escritura pública, e inscripción en el registro inmobiliario del Reglamento. Si bien posteriormente hablaremos de esta cuestión, es importante aclarar, como primer comentario, que en él se regulará la estructura, organización, patrimonio de la propiedad horizontal, e incluso hasta el uso y goce de las unidades funcionales y que son relativas a cada propietario o locatario en caso de corresponder

Pero, para avanzar sobre nuestra investigación en curso, resulta necesario conocer en mayor detalle el complemento de las unidades funcionales, aquellos espacios considerados por la propia legislación establecidas como “cosas y partes comunes”, enunciado que surge del artículo 2040. A saber: “Son comunes a todas o a algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común, de ellas o indispensables para mantener su seguridad y las que se determinan en el reglamento de propiedad horizontal”.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Seguidamente, el mismo artículo nos aclara que “sobre estas cosas y partes ningún propietario puede alegar derecho exclusivo, sin perjuicio de su afectación exclusiva a una o varias unidades funcionales”. Por lo tanto, implícitamente en el último párrafo de la norma, establece una clara limitación a los propietarios, diciendo que “cada propietario puede usar las cosas y partes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir los derechos de los otros propietarios” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

Sin abordar aquellas cuestiones relativas a partes comunes y partes necesariamente comunes que exceden la presente investigación, resulta relevante destacar que no existe “propiedad horizontal” sin partes comunes y privadas, y que las primeras se caracterizan porque permiten el uso conforme a su destino por parte de quienes ostentan aprovechamiento de las unidades funcionales privadas (sea como titular o como locatario).

El mantenimiento necesario del conjunto, así como su aprovechamiento, que conforman los presupuestos básicos del cobro de expensas, también encuentran relación directa con el aprovechamiento que, como hemos establecido, puede corresponder tanto al propietario, como al locatario de una “unidad funcional”.

Pero nuevamente, no podemos simplemente adelantarnos a la existencia de “expensas”, sino que debemos indagar en la creación de las mismas. Además, en tanto existen similitudes en relación las mismas con los conjuntos inmobiliarios, repararemos en estos brevemente.

1.3 Propiedad Horizontal Especial

Seguidamente, y antes de continuar con aquellas cuestiones esenciales, es menester realizar una breve mención acerca de la denominada “Propiedad Horizontal Especial”. Esto está regulado por nuestro Código Civil y Comercial, dentro del Título VI, y denominado como “Conjuntos inmobiliarios”, los cuales presentan similitudes, a su vez, en relación a la propiedad horizontal expuesta en el apartado anterior.

Lo primero a establecer es el concepto de conjuntos inmobiliarios, esto está definido por el artículo 2073, estableciendo una suerte de enumeración taxativa de los bienes que comprende. A saber: “son conjuntos inmobiliarios los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

De la definición no surge la similitud indicada, pero es uno de los géneros comunes que permite la creación de las denominadas expensas, o gastos comunes, toda vez que dispone, al igual que la propiedad horizontal, de un reglamento, partes comunes y partes privadas.

Los elementos característicos, que resultan esenciales de estos denominados conjuntos inmobiliarios está dado por el artículo 2074, y establece que son: “cerramiento, partes comunes y privativas, estado de indivisión forzosa y perpetua de las partes, lugares y bienes comunes” Pero la misma norma seguidamente adiciona una cuestión fundamental para su constitución y funcionamiento, continua diciendo el “reglamento por el que se establecen órganos de funcionamiento, limitaciones y restricciones a los derechos particulares y régimen disciplinario, obligación de contribuir con los gastos y cargas comunes y entidad con personería jurídica que agrupe a los propietarios de las unidades privativas. Las diversas partes, cosas y sectores comunes y privativos, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

Por lo tanto, la “propiedad horizontal”, al igual que los conjuntos inmobiliarios, requiere necesariamente del propio “reglamento” que la caracteriza ¹ (Congreso H. , Ley 27.551, 2020), y que obliga a todos los titulares de las unidades funcionales, a partir de que implica el nacimiento del derecho real sui generis y que integra el título de propiedad de cada “unidad funcional”. Dicho “reglamento” es la fuente de las llamadas expensas, gastos y erogaciones comunes que resulten necesarios para el funcionamiento y mantenimiento de la “propiedad horizontal”² (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

1.4 El Reglamento de propiedad

Ahora bien, luego de aclarado que existen dos “tipos” de propiedad horizontal, debemos centrarnos en el denominado “reglamento”, como hemos mencionado, brinda la afectación jurídica del inmueble a la “propiedad horizontal” propiamente dicha y a los conjuntos inmobiliarios, estableciendo regulaciones válidas en las que “La fuerza obligatoria del

¹ Art. 2038. Ley 26.994, 2015. Honorable Congreso de la Nación

² Art. 2081. Ley 26.994, 2015. Honorable Congreso de la Nación.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

reglamento no sólo se aplica a los adquirentes originales, sino también a los sucesores y terceros...” (Gurfinkel de Wendy, 2016).

Esto es así porque al formar parte del título de propiedad, adquiere la misma publicidad registral oponible a terceros que la propia escritura traslativa de dominio ostenta.

Esta regulación interna, implica no solo obligatoriedad en todo lo que se pueda relacionar con la utilización o aprovechamiento de los sectores privativos y comunes de la “propiedad horizontal”, sino también una serie de requisitos mínimos que impone el propio “Código Civil y Comercial” para regular toda interacción del propio universo discusivo que pudieran conformar las partes comunes y privativas de la “propiedad horizontal”, entre las que encontramos (entre otras) la determinación de la proporción en el pago de expensas comunes, el uso y goce de las partes comunes, las facultades de la asamblea de propietarios, el destino de las unidades funcionales y de las partes comunes³.

Es decir que el destino y la naturaleza de los inmuebles de cada una de las unidades funcionales, la composición del patrimonio del consorcio, la determinación de los gastos en proporción a cada unidad funcional y complementaria, el uso y goce de cosas, partes comunes, y bienes del consorcio, como así también aquellas cuestiones que tienen que ver con las asambleas, administradores, mayorías, entre otras cuestiones, se encuentra previamente determinado en el “reglamento” y que en consecuencia resulta no solo indisponible incluso para las partes en un contrato de “locación”, sino que además se presume conocido por las partes intervinientes “considerando que el reglamento de propiedad horizontal conforma el título del derecho real, fijando junto con la ley de la materia el límite de los derechos y deberes de los propietarios, cada adquirente debe conocer de antemano el contenido del derecho que adquiere” (Gurfinkel de Wendy, 2016).

Destacamos que la naturaleza de la “unidad funcional”, y por consiguiente el destino que se brindará a la misma en un contrato de “locación” no resulta disponible por las partes, porque resulta, como veremos más adelante, en uno de los fundamentos a la hora de fijar gastos y expensas extraordinarias. Además, el “reglamento” implica el conocimiento tanto del locador y del locatario de que las mismas son inherentes al aprovechamiento propio de cada “unidad funcional” que asimismo también se da en los conjuntos inmobiliarios en el artículo 2081: “Los propietarios están obligados a pagar las expensas, gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario en la proporción que a tal efecto establece el reglamento de propiedad horizontal. Dicho reglamento puede determinar otras contribuciones distintas a las expensas legalmente previstas, en caso de

³ Art. 2056. Ley 26.994, 2015. Honorable Congreso de la Nación.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

utilización de ventajas, servicios e instalaciones comunes por familiares e invitados de los titulares” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

Siendo, de acuerdo a lo expresado, que las expensas constituyen un hecho intrínseco y propio de la naturaleza de la “propiedad horizontal”, a continuación, veremos que sucede en el caso de la “locación” de las unidades funcionales.

A modo de aclaración final del presente apartado, se establece que, atento a que en el caso de los conjuntos inmobiliarios, en cuanto a reglamento, a la creación y al cobro de expensas, resulta una regulación similar:

“ARTICULO 2075.- Marco legal. Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.

Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

En todo lo relacionado, en adelante se referirá en forma indistinta a propiedad horizontal o a conjuntos inmobiliarios, acotando tal relación al reglamento de propiedad, partes privadas y comunes, creación y cobro de expensas.

1.5 Conclusiones Parciales

En principio podemos establecer a priori, que las “expensas” se establecen en el “reglamento” de “propiedad horizontal”, aunque no todas como más adelante ha de verse.

En consecuencia, podemos relacionar también a las mismas directamente con el uso, aprovechamiento y mantenimiento de la “propiedad horizontal”, en relación directa con la finalidad y aprovechamiento de cada “unidad funcional”, tal como se desarrolla en profundidad en los siguientes capítulos.

CAPÍTULO II: LOS ÓRGANOS DEL CONSORCIO Y LOS GASTOS COMUNES ORDINARIOS Y EXTRAORDINARIOS

2.1 Introducción

Para poder abordar la temática de investigación, en el presente capítulo se realiza un análisis de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios con una consideración previa de los conceptos relacionados al “consorcio” como persona jurídica, sus órganos, funciones y propósito.

Se introducen las primeras reflexiones en relación a la obligación del pago de “expensas”, incorporando reflexiones previas a la temática de la legitimación pasiva y preguntas relacionadas.

También identificamos el origen del patrimonio, y el propósito o finalidad del mismo en la persona jurídica que conforman los titulares de las unidades funcionales de la “propiedad horizontal”.

2.2 El consorcio

Las disposiciones normativas del “Código Civil y Comercial de la Nación”, crean la persona jurídica del “consorcio”, conformada por todos los propietarios de las unidades funcionales. Dicha personalidad, aunque pueda extinguirse por la desafectación del inmueble al régimen de “propiedad horizontal” por acuerdo unánime de los propietarios (o por resolución

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

judicial), es de creación obligatoria y legal e inherente a la existencia de la misma “propiedad horizontal” (del sometimiento al régimen del inmueble).

A pesar de esto, no existe disposición legal vigente que indique el comienzo de la existencia de la personalidad jurídica, aunque a los fines del presente, consideramos a priori que inicia con la inscripción del “reglamento” de “propiedad horizontal”.

“ARTICULO 2044.- Consorcio. El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

El “consorcio” existe independientemente de que sus miembros participen de la “asamblea”, y de que estos residan en la misma “propiedad horizontal”. Pero, además, como se puede apreciar y como toda persona jurídica, cuenta con asambleas, representación y en caso de resultar necesario un consejo de propietarios.

Establecido que el “consorcio” cuenta con los elementos de toda persona jurídica, como tal, también cuenta con un patrimonio. El mismo se integra por múltiples elementos, y se destina a los gastos de administración, mantenimiento y demás obligaciones de la “propiedad horizontal”. Dicho patrimonio se integra, entre otras cosas por las “expensas”:

Personalidad Jurídica: Reconocer la Personalidad Jurídica del Consorcio es reconocer que tiene capacidad para contraer derechos y adquirir obligaciones, con un nombre, domicilio, y un patrimonio.

“ARTICULO 2048.- Gastos y contribuciones. Cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional.

Asimismo, debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea.

Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros.

Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de “propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los deudores de las expensas y demás contribuciones” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

Sin abordar todavía el último párrafo referente al cobro de “expensas”, análisis que se realizará en el próximo capítulo, se destaca en el presente apartado la importancia del pago de las mismas para, incluso como obligación legal, la conformación del patrimonio del “consorcio”, para el cumplimiento del objeto.

La persona jurídica requiere de sus órganos para su conformación y funcionamiento, y también del patrimonio que se relaciona con su causa fin, y que cubre el pago del propio funcionamiento de dichos órganos.

2.3 Las Asambleas.

La “asamblea” se compone por la reunión de propietarios, es decir, de los titulares de las unidades funcionales (independientemente de la condición de locación o no de dichas unidades) con el propósito de exteriorizar la voluntad de la persona jurídica.

Este órgano de gobierno del “consorcio” no es permanente, sino que requiere de la convocatoria de acuerdo a lo establecido en el “reglamento” inscripto, y una orden del día determinado en forma previa, a ser transcripto en el acta correspondiente.

Lo expresado no resulta de la legislación explícita, sino de la interpretación que se realiza a los fines del presente.

Tal como lo establece el Código Civil y Comercial de la Nación, en el artículo 2059, los propietarios deben ser convocados a la asamblea en la forma prevista en el reglamento de “propiedad horizontal”, con transcripción del orden del día, apelando a la nulidad del tratamiento de otros temas que se traten, excepto ,si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratar el tema, incluso con la posibilidad de lograr auto convocatoria de los propietarios para deliberar temas referidos a la propiedad horizontal. (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

La asamblea puede autoconvocarse para deliberar. Las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios, aunque no lo hagan en asamblea” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

Considerando que toda persona jurídica se conforma con un propósito, y que el del “consorcio” consiste en la gestión y mantenimiento de las cosas comunes de la “propiedad horizontal”, deben en consecuencia gestionar los recursos para el cumplimiento del mismo. Esto nos conduce a considerar el eje central de las “expensas”.

En el presente desarrollo hemos establecido ya que las “expensas” o gastos conforman el pasivo del patrimonio que obedecen al propósito indicado (administración y mantenimiento de la “propiedad horizontal”) y que se encuentran fijadas en el “reglamento” inscripto (Congreso H. , Ley 27.551, 2020)⁴. Ahora bien, se relacionan directamente con la “asamblea” en dos sentidos, de acuerdo a que el órgano se reúna en forma ordinaria o extraordinaria.

Las asambleas ordinarias son aquellas que refleja el “reglamento”, se reúnen con la periodicidad allí indicada y se relacionan con el funcionamiento habitual de la persona jurídica, es decir, a la gestión de los gastos correspondientes de cada ejercicio, tratan la rendición de cuentas del administrador, etc.; y también se encarga de la administración de fondos proveniente de las “expensas comunes”.

Por su parte, las asambleas extraordinarias se convocan ante circunstancias especiales, para asuntos que excedan aquellos considerados en las asambleas ordinarias

“...ya sea porque se trate de una situación imprevista o que verse sobre sobre temas de especial importancia o de urgencia, tales como, por ejemplo, la modificación del reglamento, la hipoteca del edificio, obras y mejoras a realizar en el edificio, la remoción, renuncia o elección del administrador” (Gonzalía & Barreiro, 2019).

Es entonces que considerando que la decisión de la “asamblea”, y de los titulares de las unidades funcionales, aunque no sean por “asamblea”, pueden decidir sobre extremos que generen gastos no contemplados por el reglamento creando gastos extraordinarios (incluso excediendo aquellos establecidos en el “reglamento” original), generando consecuentes expensas.

A los fines de esta investigación, es importante detenernos brevemente a considerar la diferencia entre las “gastos comunes” y “gastos comunes extraordinarios”, en relación con las expensas orientadas a solventarlos.

⁴ Artículos 2037 y 2038. Ley 26.994, 2015. Honorable Congreso de la Nación.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Las “expensas comunes” como género incluyen las a) “expensas comunes ordinarias” y b) las “expensas comunes extraordinarias”. Aquellas comunes ordinarias podemos describirlas desde la legislación en los primeros párrafos del artículo 2048 del “Código Civil y Comercial de la Nación”:

“expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea.

Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

Es decir que se destinan al cumplimiento de la finalidad de la persona jurídica del “consorcio” con origen en el “reglamento” o en las asambleas, pero siempre con el mismo objetivo del citado cumplimiento del objeto.

En realidad son aquellas que originadas por la cosa común pueden ser PREVISIBLES, tanto en el reglamento de propiedad horizontal o dentro de la ley, aunque existe una excepción que son aquellas impuestas por el reglamento interno o la asamblea (son gastos comunes que surgen de la asamblea por lo importante del gasto, aunque sea previsible, por ejemplo, pintar el frente del edificio, será la asamblea quien autorice a realizar tal gasto), como por ejemplo, los amenities (agua de la piscina, aparatos de gimnasio, esto puede estar contemplado en el reglamento interno). Los previstos por la ley son aquellos gastos que tienen que ver con la administración, por ejemplo, el pago de leyes sociales, seguros, honorarios del administrador.

Por otro lado, algo se ha anticipado ya, pero las “expensas extraordinarias” pueden identificarse en el artículo 2048 (tercer párrafo) del “Código Civil y Comercial de la Nación”:

“Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

En este caso la expresión normativa aclara la creación mediante el órgano asambleario. Además, es un crédito que corresponde también a la persona jurídica del “consorcio”, con un propósito idéntico (conformar o incrementar el patrimonio), aunque el origen al que obedecen pueda corresponder a una situación determinada o acotada en el tiempo.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Podemos definir las también en los artículos 2051, 2052 y 2055 del Código Civil y Comercial, que establecen el principio común de las expensas comunes extraordinarias, que son: las mejoras, innovaciones, obras nuevas, y reconstrucción. (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

Todos estos gastos nada tienen que ver con la previsibilidad y habitualidad, pero, aunque no estén establecidas en el Código no contemplarían reparaciones ni mantenimiento.

Para hacer una distinción breve de mejoras, las de mero mantenimiento y necesarias serían gastos comunes ordinarios, y aquellas útiles y suntuarias serían extraordinarias.

2.4 El Administrador.

Es el representante legal del “consorcio” con carácter de mandatario, pudiendo ser conformado en forma unipersonal o bien en forma colegiada, por propietarios de las unidades funcionales o bien por terceros ajenos a la “propiedad horizontal”. Se designa en el “reglamento”, y debe ser ratificado en la primer “asamblea” que se celebre (Art. 2066, “Código Civil y Comercial”).

Entre otras funciones ⁵ (Congreso H. , Ley 27.551, 2020), es el encargado de convocar a las asambleas, es el responsable de los libros contables y, al ser mandatario, rinde cuentas de su gestión ante el “consorcio” (no así ante los propietarios individualmente considerados).

Es en este mismo carácter de representante legal y mandatario que en los casos que pudieran corresponder, y como se considera más adelante, que representa a la persona jurídica en el cobro de “expensas”.

“Como representante del ente, el administrador ejerce un verdadero mandato legal frente a los consorcistas e incluso frente a terceros. Sus actos, en la medida en que sean el ejercicio regular y habitual de la representación ejercida, obligan al consorcio” (Causse & Pettis, 2015).

Sin realizar una consideración acabada de la temática, ya que excede los fines del presente, es digno de consideración que uno de los motivos de mayor conflicto es la duración del mandato, incluso en los casos de renovación por nuevos períodos, ya que implica formalidades legales que no siempre se cumplen en forma cabal o en los plazos

⁵ Artículo 2067. Ley 26.994, 2015. Honorable Congreso de la Nación.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

correspondientes, siendo que el “consorcio” necesariamente debe actuar mediante representación, como persona jurídica que es.

El administrador al igual que los demás órganos de existencia necesaria para la conformación y existencia de la persona jurídica, a diferencia de la “asamblea” no posee facultades para crear o modificar “expensas” (aunque si para realizar la convocatoria de la “asamblea”), ni tampoco debe confundirse con el acreedor de las mismas (el “consorcio”), pero si resultará en el órgano mediante el cual actúa a la hora del cobro de las mismas.

A modo de mención (ya que se analizará en profundidad en el próximo capítulo), se menciona que vez creadas las “expensas”, el propio documento expedido por el administrador en el que conste la deuda, constituye título ejecutivo para el posterior cobro (Art. 2048 “Código Civil y Comercial”).

2.5 El pago de expensas.

Establecida la existencia de “expensas”, el propósito de las mismas y del patrimonio que integran, es indispensable conocer quién es considerado como responsable del pago de las mismas, como introducción al eje central del presente.

La integración del patrimonio del consorcio a través de este recurso, se encuentra reglado en el derecho positivo vigente:

“ARTICULO 2046.- Obligaciones. El propietario está obligado a:

- a) cumplir con las disposiciones del reglamento de propiedad horizontal, y del reglamento interno, si lo hay;
- b) conservar en buen estado su unidad funcional;
- c) pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

La disposición normativa indica que se encuentran obligados los titulares de las unidades funcionales, obligación que incluye las “expensas” comunes ordinarias y extraordinarias.

Pero cabe preguntarnos ¿Si tienen relación directa con el mantenimiento de los espacios comunes y con la finalidad de la unidad funcional, corresponde también el pago al locatario? ¿Las partes en un contrato de locación pueden disponer libremente de los derechos

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

y obligaciones relacionados al pago de “expensas”? Y de ser así ¿Es indistinto que resulten “expensas” comunes ordinarias o extraordinarias?

En el siguiente capítulo analizaremos las respuestas correspondientes, indagando respecto a la problemática de la legitimación pasiva en el cobro compulsivo del cobro de “expensas extraordinarias” en el caso de las unidades funcionales locadas, y en particular considerando el régimen a partir de la Ley 27.551 (Congreso H. , Nº 27.551, 2020).

2.6 El Consejo de Propietarios

Órgano de la persona jurídica de existencia voluntaria y que se encuentra regulado en el artículo 2064 del Código Civil y Comercial

“La asamblea puede designar un consejo integrado por propietarios, con las siguientes atribuciones:”

“a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo;

b) controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio;

c) autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios;

d) ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los treinta días de producida la vacancia.

Excepto los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones.” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

Como se observa tiene una función eminentemente operativa, y en consecuencia resulta correcto que no requiera conformación (y ni siquiera mención) en el reglamento inscripto de la “propiedad horizontal”.

También resulta digno de mención que, si bien puede ejercer ciertas facultades relacionadas a las del administrador, no por eso su función consiste en reemplazo de este en forma permanente, ni tampoco que las funciones del “consorcio” se constituyen en detrimento de las que le corresponden al citado administrador.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

2.7 Conclusiones Parciales.

El “consorcio” de la “propiedad horizontal” resulta en una personalidad jurídica con órganos, objeto y patrimonio, en tanto se conforme de acuerdo con los requisitos del artículo 2038 del Código Civil y Comercial (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

Dicho patrimonio es integrado, entre otros elementos por la recaudación originada en las “expensas” y por los gastos comunes devengados y no cobrados, cuya creación obedece a un doble origen: asambleario y reglamentario.

La representación de la persona jurídica es ejercida por el administrador, representante legal del “consorcio”, incluso en el cobro de “expensas”.

CAPÍTULO III: LEGITIMACIÓN PASIVA EN EL COBRO DE EXPENSAS EXTRAORDINARIAS

3.1 Introducción

En el presente capítulo se considera el eje central de la presente investigación: el pago de “expensas” originadas en los gastos comunes extraordinarios y la legitimación pasiva para el cobro compulsivo de las mismas.

Se realiza un repaso y una profundización de los conceptos relacionados a la locación, las “expensas” y el pago.

También se inicia un esbozo de las conclusiones de los resultados de la presente investigación.

3.2 Locación de la unidad funcional

Podemos establecer, en términos generales, que los principios y normas de la “locación” se aplican en forma indistinta para inmuebles sometidos a “propiedad horizontal” y para aquellos que no, en tanto la finalidad o destino resulten también coincidir. Es entonces que podemos definir al contrato de “locación” desde la propia legislación:

“Hay contrato de locación si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio en dinero...”⁶ (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

⁶ Art. 1187. Ley 26.994, 2015. Honorable Congreso de la Nación.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Sin ingresar todavía en el detalle propio de la “locación” de una “unidad funcional” y que es objeto de la presente investigación, a saber, el pago de “expensas”, corresponde en forma previa la consideración del destino:

“ARTICULO 1194.- Destino de la cosa locada. El locatario debe dar a la cosa locada el destino acordado en el contrato.

A falta de convención, puede darle el destino que tenía al momento de locarse, el que se da a cosas análogas en el lugar donde la cosa se encuentra o el que corresponde a su naturaleza.

A los efectos de este Capítulo, si el destino es mixto se aplican las normas correspondientes al habitacional” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

Esto resulta relevante, porque el destino del inmueble objeto del contrato de “locación” en el caso de unidades funcionales se encuentra previamente determinado (como hemos establecido supra), en el “reglamento” de la “propiedad horizontal”, y en consecuencia las “expensas” o los gastos extraordinarios, están directamente relacionados y son propios de dicha finalidad o bien de la propia “unidad funcional”.

Ahora bien, siendo que las “expensas” se originan de los gastos de utilización y mantenimiento de la misma “propiedad horizontal” y que pudiera afectar a cada “unidad funcional” en forma distinta, de acuerdo al aprovechamiento de la misma conforme a destino, y en forma previa ingresa a la consideración de aquellas que resulten ordinarias o extraordinarias, realizaremos un breve repaso de la legislación en relación al “sujeto obligado” al pago de estas.

Es entonces que si bien habíamos establecido como “sujeto obligado” al pago al titular de cada “unidad funcional”⁷ (Congreso H. , Ley 27.551, 2020), en el caso de aquellas unidades sujetas a un contrato de “locación”, la nueva ley en consideración pareciera reconocer también la obligación del locatario en relación al pago, pero limitando aquellas prerrogativas que brindaba la antigua redacción del artículo 1209 del “Código Civil y Comercial de la Nación”:

“Art. 8°- Sustitúyase el artículo 1.209 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Artículo 1.209: Pagar cargas y contribuciones por la actividad. El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa ni las expensas comunes

⁷ Art. 2081. Ley 26.994, 2015. Honorable Congreso de la Nación.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

extraordinarias. Solo puede establecerse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias” (Congreso H. , Nº 27.551, 2020).

Es decir, que aquella expresión “salvo pacto en contrario” desaparece, limitando la voluntad de las partes, pero también con cierta vaguedad respecto del universo discursivo, expresando el mismo artículo que el pago pudiera corresponder en forma exclusiva al locatario.

Además ¿Podrían las partes establecer criterios de interpretación para aquello que pudiera considerarse “expensa extraordinaria”? O bien ¿Qué criterio interpretativo prima en caso de modificación del “reglamento” y la implementación de nuevas “expensas ordinarias”?

Estas son solo algunos de los interrogantes que surgen en la cotidianeidad de la operatoria inmobiliaria, y en particular de los inquilinos a la hora de suscribir una “locación” y en mayormente a la hora de finalizar las mismas, si quedan pendiente pagos de “expensas extraordinarias”.

Los límites que se establecen en la legislación, en conjunto con las dificultades interpretativas, y que serán considerados a continuación, crean una atmósfera que nos aleja de la seguridad jurídica y que colocan a locador, locatario y “consorcio” en incertidumbre ante acciones judiciales concretas.

En consecuencia, en el próximo capítulo analizaremos en profundidad la diferencia entre “expensas” ordinarias y extraordinarias, en relación con los “sujetos obligados” en el caso de la “locación” habitacional sometida a propiedad horizontal.

3.3 El precio de la locación

En relación, el artículo 1208 del Código Civil y Comercial indica:

“La prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario. Para su cobro se concede vía ejecutiva.

A falta de convención, el pago debe ser hecho por anticipado: si la cosa es mueble, de contado; y si es inmueble, por período mensual” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Es entonces que a partir de la normativa, el alquiler se compone del canon locativo y de las prestaciones periódicas que asume el locatario, pudiendo incluir en consecuencia, en el caso de la locación de unidades funcionales de una “propiedad horizontal” (y en relación a la presente investigación), el pago de las expensas, como veremos más adelante (y sin adelantarnos a la distinción entre expensas ordinarias y extraordinarias).

Por otro lado, encontramos también que en relación al precio la voluntad de las partes se ve limitada por la nueva ley 27.551 (Congreso H. , Nº 27.551, 2020) en tanto establece en su artículo 14 que:

“En los contratos de locación de inmuebles destinados a uso habitacional, el precio del alquiler debe fijarse como valor único y por períodos mensuales, sobre el cual solo pueden realizarse ajustes anuales. En ningún caso se pueden establecer bonificaciones ni otras metodologías que induzcan a error al locatario.”

Es entendible que el pago de expensas no se encuentra incluido en dicho límite, ya que por un lado, como hemos mencionado ya, estas tienen sus propias limitaciones que imperan en la misma ley⁸ en forma separada, y por otro lado porque las partes sólo pueden disponer la obligación del pago de dicha prestación periódica. El monto periódico de las mismas excede dicha voluntad, ya que se relacionan con las prerrogativas atribuidas a la persona jurídica del “consorcio”.

El pago de las “expensas” puede formar parte del precio de alquiler, pero el precio de cada pago periódico de las primeras no puede determinarse por las partes.

3.4 El pago de expensas extraordinarias

Corresponde entonces considerar el pago de las “expensas” y gastos comunes, habiendo ya establecido que se corresponden con el mantenimiento y aprovechamiento de los espacios comunes de la “propiedad horizontal”.

Desde una interpretación ceñida a lo analizado hasta el momento, y a modo de licencia interpretativa, se podría inferir en que, quien aprovecha los espacios comunes o los beneficios relacionados a los espacios comunes involucrados en la finalidad de cada unidad funcional, es quien debería encontrarse obligado al pago de las mismas.

⁸ Ley 27.551. Honorable Congreso de la Nación.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Como ya se mencionó anteriormente, a priori, corresponde al propietario, estipulado en el Art 2046: c) “pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

Pero esto puede resultar una interpretación incorrecta ya que apresurar conclusiones puede resultar incorrecto toda vez que puede obviarse que el beneficio y la relación con los espacios comunes corresponden a la unidad funcional, y por ende, se beneficiaría indirectamente también el locatario.

Corresponde afirmar entonces, que quién se beneficia de dicha unidad funcional resultaría la persona obligada al pago. Pero tanto el locatario (que efectivamente la aprovecha para beneficio personal y que se sirve de los espacios comunes), como el locador y dueño de dicha unidad (que cobra un canon locativo), se benefician.

A los fines de no adelantar nuevamente conclusiones, también se agrega lo dispuesto en la modificación realizada por la Ley 27.551 en su artículo 8, a razón de que el nuevo artículo 1209 del Código Civil y Comercial de la nación en su último párrafo: “... independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

Desde una redacción que genera ambigüedad, el legislador parece interpretar que las “expensas extraordinarias” se contraponen al destino de la unidad funcional.

Es comprensible que, si las “expensas comunes ordinarias” se condicen con el destino de la cosa locada, luego cualquier “expensa extraordinaria” se traduce en una cuestión ajena, siendo de esta forma porque al aplicar un simple silogismo, si se relacionase con el destino de la unidad funcional a pesar de resultar en un gasto posterior al reglamento inscripto, pasaría a modificarse este último y se traduciría dicha expensa posterior en una expensa común ordinaria (o parte de las mismas).

Incluso podemos agregar lo dispuesto en el artículo 1208 del Código Civil y Comercial, en el que se indica que la prestación dineraria que pagará el locatario se compone no solo del canon locativo, sino también además por “toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

Se debe entonces considerar si el pago de “expensas extraordinarias” corresponder a una prerrogativa de la voluntad de las partes de un contrato de locación, si se relacionan con el destino de la locación o de la unidad funcional, o si bien existen limitaciones de carácter público que establecen en forma previa el responsable de la obligación.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

También, en caso que existieran limitaciones, se deberá identificar la naturaleza de las mismas, en orden de lograr identificar el bien jurídico protegido, y en consecuencia, sujeto pasivo en los casos de cobro compulsivo.

3.5 El conflicto normativo

En esta instancia de la investigación, corresponde ya brindar mayores precisiones respecto del término “expensas extraordinarias”

“La enunciación contenida en el art. 2048 debe ser precisada en función de las directivas ahora incluidas en el art. 1209, lo cual significará que determinados rubros especificados en aquella norma no puedan ser reputados expensas ordinarias a los fines de su imposición al locatario. Así, la sustitución de partes comunes del edificio —por ejemplo, la adquisición de un nuevo ascensor— no puede ser calificada como un gasto habitual a cargo del locatario y lo mismo acontece con la realización de mejoras dirigidas a garantizar la accesibilidad o habilitar vías de evacuación alternativas. Se trata de gastos, normalmente significativos, que importan una mejora permanente del inmueble, por lo cual no pueden ser trasladados a un locatario que, en todo caso, tendrá un uso u aprovechamiento temporalmente acotado, en función de la duración del contrato de locación celebrado” (Pita, 2020).

Considerando los argumentos esgrimidos en el apartado anterior, podríamos en primer lugar, detenernos a reflexionar en que simplemente si bien una expensa extraordinaria puede acotarse a una determinada circunstancia y limitada en el tiempo (asumiendo como tipificantes tales elementos), esto no obliga luego a que dicha expensa resulte contraria a los fines de la unidad funcional, y menos aún del contrato de locación.

Se comprende desde la cita que un beneficio a largo plazo resulta en pos de la unidad funcional, y en consecuencia del locador, pero ¿y si el fundamento de la expensa extraordinaria beneficia al locatario durante un cierto período? ¿Podría corresponder un cierto pago proporcional a dicho beneficio? No se pretende desde la presente investigación avanzar más allá y proponer un cálculo matemático, sino al menos plantear al interrogante.

Pero sí corresponde al objeto indagar respecto a ¿Qué sucede si en forma previa se conoce una futura expensa extraordinaria, por un determinado servicio o mejora extra, para una determinada unidad funcional, y que en consecuencia por ello alguien decide alquilar? ¿Resulta facultativo para las partes?

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

El nuevo artículo 1209 del Código Civil y comercial (Congreso H. , Nº 27.551, 2020) suprime aquella expresión que rezaba "excepto pacto en contrario" (Congreso H. , Ley 27.551, 2020) pero ¿Implica el artículo que se limita la voluntad de las partes o los derechos disponibles por estas? Porque al parecer la disposición se orienta imponer restricciones con fundamento en la vulnerabilidad o a la desproporción o bien desventaja en que se encuentra el locador (con destino habitacional), respecto del locatario.

“El orden público que debe predicarse de las disposiciones de la ley 27.551 y de otras normas no modificadas del Código Civil y Comercial se enmarca en lo que se califica como orden público de protección, que tiene por sujeto protegido, en este particular vínculo contractual, al locatario y acentuadamente cuando el destino de la locación es habitacional. Como necesaria derivación de ello deben en general ser calificadas como reglas de mínimo, establecidas a favor del sujeto protegido, que solo él puede invocar, pudiendo prevalecerse incluso de toda cláusula que mejore dicho estatus legal” (Pita, 2020).

Si la legislación consiste en derecho público de reglas mínimas, en consecuencia, resultaría indisponible para las partes disponer voluntariamente de dichos derechos y obligaciones en el contrato de locación.

Pero la propia legislación permite también una brecha interpretativa al indicar que si dichas “expensas extraordinarias” se relacionan con servicios permanentes en favor del locatario, pudiera corresponder a este último el pago de las mismas.

3.6 La vía judicial para el cobro de expensas

“... para el cobro de las expensas en los conjuntos inmobiliarios residenciales, diremos que comprender la repercusión que tiene —en orden al desenvolvimiento pacífico y eficaz de tales conjuntos— el pago puntual por sus integrantes de los aportes necesarios para solventar sus gastos, se proyecta en la necesidad de establecer interpretaciones que brinden las” “herramientas idóneas para asegurar y facilitar su pronta percepción; ya que resulta evidente el peligro que acecha a la existencia misma del complejo con motivo del incumplimiento del pago de las expensas en tiempo oportuno” (Mariani de Vidal, 2019, pág. 6).

Brevemente incorporamos, en forma previa a la consideración de la legitimación pasiva, en la importancia del cobro judicial de “expensas”. Decimos esto no porque el pago voluntario quede relegado a un segundo plano, sino porque en ambos casos el cobro de “expensas” obedece a un mismo propósito.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Si consideramos que el propósito o causa fin de las “expensas” es integrar el patrimonio del “consorcio”, para ser aplicado a los gastos ordinarios y extraordinarios de la “propiedad horizontal”, se puede relacionar que el cobro de las mismas requiere del pago inmediato, y que en los casos en que esto no resulte en forma voluntaria por parte de los sujetos obligados al pago, el cobro compulsivo no debe ser dilatado.

Es por ello que el proceso judicial cobra relevancia: la necesidad de realizar los gastos de la “propiedad horizontal” por su propia naturaleza no pueden prolongarse demasiado en el tiempo, en consecuencia, el cobro de las “expensas” para disponer de los fondos necesarios para realizarlos tampoco.

Postergar la falta del cobro, resulta contraproducente y contrario al propósito de las “expensas”, pero podría interpretarse también que el cobro mediante la vía judicial genera dificultades propias.

“Pero tal conclusión chocaría con el más mínimo sentido común, toda vez que implicaría postergar por largo tiempo la percepción de sumas que requieren ser cubiertas con la mayor urgencia posible y que son indispensables para la subsistencia del sistema” (Mariani de Vidal, 2019, pág. 3).

Por ello resulta relevante y apropiado que la misma legislación⁹ habilita la vía ejecutiva para el cobro compulsivo, y que la misma resulta apropiada para el cobro de “expensas comunes ordinarias”, pero con mayor énfasis para el cobro de las “expensas extraordinarias”, toda vez que se limitan en el tiempo.

3.7 Las legitimaciones

La legitimación desde el polo activo, teniendo en cuenta lo considerado hasta el momento, corresponde al **“consorcio” como persona jurídica**, en especial considerando que conforma el patrimonio del mismo.

Nuevamente resulta pertinente traer a colación el ya considerado artículo 2048 del código Civil y Comercial:

⁹ Art. 2048. Ley 26.994, 2015. Honorable Congreso de la Nación.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

“El certificado de deuda expedido por el administrador y aprobado por el consejo de propietarios, si éste existe, es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

En el presente apartado lo consideramos desde la perspectiva de que dicho título ejecutivo emana del “consorcio” porque le corresponde como acreedor, y en consecuencia, como legitimado activo en el cobro compulsivo.

Corresponde también aclarar que la facultad de ejercicio de la acción, corresponderá al administrador como representante legal de la persona jurídica. En consecuencia, la constitución en legal forma de esta última, y el requisito de sus órganos regularmente constituidos, resultarán indispensables para una emisión, cobro y cobro compulsivo de las “expensas extraordinarias”.

Por otro lado, el polo pasivo genera mayor dificultad interpretativa, ya que por un lado hemos considerado la obligación del propietario de una unidad funcional, pero por otro se agrega la figura de la locación y la relación del locatario con la misma unidad funcional, gravada con “expensas extraordinarias”.

Se retoma lo considerado en relación al artículo 1209 (Congreso H. , Nº 27.551, 2020) en relación al límite impuesto a las “expensas”, y se agrega que el código también incluye (en concordancia con la redacción previa), lo dispuesto en relación a la locación (independientemente de que resulta de un bien mueble, o inmueble) en el artículo 1208: “la prestación dineraria a cargo del locatario se integra con el precio de la locación y toda otra prestación de pago periódico asumida convencionalmente por el locatario. Para su cobro se concede vía ejecutiva” (Congreso H. , Nº 27.551, 2020), brindando mayor amplitud a la voluntad de las partes.

“Ello contempla la posibilidad del locador de reclamar por vía ejecutiva las obligaciones accesorias que pudiere haber asumido el locatario, en el caso limitado a las expensas comunes y cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada, de acuerdo a los parámetros establecidos por el nuevo art. 1209” (Tachella, 2020).

De todas formas, tomando como criterio que la ley 27.551 es una ley posterior a la redacción del Código, y que resulta en una ley especial, prevalece en caso de conflicto o divergencias.

Ahora bien, sí hemos indicado que los límites impuestos por dicha norma se corresponden con la protección del locatario, y en consecuencia indisponible por las partes, pueden resultar también casos en los que dicha protección no resulte necesaria (por ejemplo

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

el funcionario que alquila por un período determinado relacionado a su trabajo, un inmueble) o incluso puede haber casos en los que la propia norma resulte contraria a los principios básicos del derecho como la justicia y la equidad.

Se agrega una breve consideración del conflicto normativo que generan las actuales disposiciones transitorias dispuestas a raíz de la emergencia sanitaria mundial conocida como pandemia, originada a partir del virus COVID – 19.

A partir de los decretos 320/2020 (Presidencia, DECNU 320/2020, 2020), decreto 766/2020 (Presidencia, DECNU 766/2020, 2020) y normativas relacionadas, existen contratos que, habiendo iniciado en forma previa a la sanción de la ley 27.551 (Congreso H. , Nº 27.551, 2020) han finalizado su plazo convencional, pero que extendieron su vigencia más allá de la sanción de la citada ley.

Esto es relevante, porque como bien trasciende de esta investigación, en forma previa a la ley 27.551 resultaba disponible para las partes establecer el pago de “expensas extraordinarias” a cargo del locador o del locatario.

“ARTICULO 1209.- Pagar cargas y contribuciones por la actividad. El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa, excepto pacto en contrario” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020)

A la par que la nueva Ley 27.551 agrega en su artículo octavo, modificatorio del artículo 1209 del Código Civil y Comercial de la Nación: “No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. Sólo puede establecerse que esten a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a servicios normales y permanentes a disposición del locatario” (Congreso H. , Nº 27.551, 2020)

Los citados decretos extienden la vigencia de los contratos, y obliga a las partes a someterse a la extensión de los mismos, incluso en forma posterior a la sanción de la nueva legislación modificatoria del artículo 1209 del Código Civil y Comercial.

Esto ¿implica novación del contrato o solamente la continuación de lo establecido en el contrato original? ¿Las partes que contractualmente establecieron en forma previa la obligatoriedad del pago de “expensas extraordinarias” en cabeza del locatario se ven afectadas? Se entiende correcto afirmar que la extensión de los plazos no implica una renovación de los contratos, y que en consecuencia la aplicación de la Ley 27.551 debería esperar a una nueva locación, posterior a su vigencia para que resulte alcanzada.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

A priori, pareciera corresponder que la ley 27.551, no intenta legitimar pasivamente al inquilino, sino más bien de establecer una suerte de limitación ante estos ocasionales y excesivos cobros de gastos que no hacen a la mejora inmediata tanto de la unidad como de la necesidad del locatario.

En breves palabras, **el locatario no deja de ser un mero tenedor de la unidad** por el lapso establecido vía contractual, ¿Puede en tal caso extenderse la legitimación también a este aunque el Código Civil y Comercial de la Nación sólo establece al locador?

Es por ello que consideramos que el eje en cuestión es que ocurre entonces con el inquilino, locatario de la unidad frente al cobro de estos gastos frente al consorcio, en tanto que la legitimación pasiva que corresponde y afirma el Código Civil y Comercial de la Nación se obliga solamente al propietario. Entonces, cabe preguntarse, esta nueva normativa, ¿Modifica tácitamente lo dispuesto por el artículo 2050, adhiriendo también como legitimado al locatario en virtud de ser tenedor de la cosa? ¿Hasta que punto podría plantearse el supuesto de legitimación pasiva contra el inquilino si por el lapsus de duración del contrato también se “beneficiaria” (en proporción mayor o menor) de cuestiones que exceden de los gastos ordinarios comunes y que denominamos como “expensas extraordinarias”?

En consecuencia, en estos casos, la legitimación pasiva en el cobro compulsivo de “expensas extraordinarias” podría corresponder tanto al locador como al locatario, a partir de las modificaciones recientemente introducidas por la Ley 27.551 (Congreso H. , Nº 27.551, 2020).

Los legitimados pasivos, según el artículo 2050 del Código Civil y Comercial, son los poseedores, dejando afuera a los tenedores (locatarios).

Todos contribuyen a los gastos comunes, salvo que el reglamento diga algo en contrario respecto de algún concepto o alguna unidad funcional en la proporción en la que le corresponda.

No se puede intimar al inquilino por parte ni del consorcio, ni del administrador, pero si al propietario o al poseedor por cualquier título de la unidad funcional.

Corresponde decir entonces que el inquilino no es el legitimario pasivo al cobro de las expensas, ya que ésta es una relación que existe entre los ocupantes y propietarios con el consorcio, y esa relación deja de existir para el inquilino (artículo 2049 del Código Civil y Comercial), es decir que podre ir contra el propietario, usufructuario, adquirente por boleto (todos poseedores, no tenedores)

3.8 Los gastos extraordinarios en el caso particular

Finalmente, habiendo establecido los conceptos y límites entorno al cobro compulsivo de “expensas extraordinarias”, y a la legitimación pasiva, corresponde entonces profundizar el concepto de expensa extraordinaria:

“... deberán reputarse expensas comunes extraordinarias a cargo del locador —entre otras— los montos a abonar por el consorcio por los daños derivados de la responsabilidad civil —así por accidentes ocurridos en lugares comunes del edificio o a inmuebles linderos— o las indemnizaciones por despido del personal” (Pita, 2020).

Entendiendo esto como una extensión del concepto, y si lo analizamos a la luz de la flexibilización entorno a la legitimación pasiva hacia el locatario en el cobro de “expensas extraordinarias” inserto en el propio artículo 1209 que impone limitaciones de orden público, pero que agrega que

“Solo puede establecerse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

Podemos interpretar que incluso dicha excepción puede extenderse, en tanto se relacionen con gastos habituales y se traduzcan, incluso en forma indirecta, en servicios permanentes a disposición del locatario (por ejemplo reemplazo de personal).

“Lo expuesto implica que en la liquidación mensual de expensas deberá especificarse debidamente la naturaleza de cada erogación, para así poder verificar si se ajustan o no a las pautas que proporciona el nuevo art. 1209, y de ese modo cabrá desagregar del monto total consignado aquellos gastos que no sean habituales ni se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario” (Pita, 2020).

Parece acertado entonces que corresponderá al caso concreto la determinación de la legitimación al momento del cobro compulsivo.

Esto a priori parece alejarnos de las operaciones que realiza el aplicador del derecho (juez) que resulta de la operación subsuntiva del derecho a partir de los silogismos en el caso se incluye como componente particular de una determinada normativa; y en consecuencia alejándonos de la seguridad jurídica.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Pero, como se verá más adelante, el cobro compulsivo de “expensas extraordinarias” se relaciona directamente con cada caso particular, toda vez que la naturaleza de estas “expensas” en sí, su creación, aplicación y cobro corresponden a situaciones y relaciones particulares.

3.9 Conclusiones Parciales.

El cobro compulsivo de “expensas”, independientemente de la naturaleza la deuda exigible, corresponde al “consorcio” en su legitimación activa.

Se han implementado cambios en el derecho positivo vigente, que limita desde el orden público el rol del locatario como legitimado pasivo en el cobro compulsivo de “expensas extraordinarias”.

La propia naturaleza de las “expensas extraordinarias” obliga a la consideración particularista de cada caso al momento del cobro compulsivo, que, como se verá en los próximos capítulos, involucra la labor del aplicador del derecho, en particular a partir de la nueva regulación del artículo 2050 (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

Como se expuso anteriormente, podríamos entender que este cobro sólo afectaría en tanto a la “porción” que corresponda al inquilino, en lo que resulta necesario en razón de la habitualidad y calidad del servicio “normal y permanente” como establece la Ley 27.551, y que tal supuesto será devengado mes a mes, en caso concreto, en cada expensa emitida y recibida. Afectará entonces una labor más detallada de cada parte interviniente, entiéndase, locatario, locador y consorcio de propietarios bajo el mandato y poder conferido al administrador, en referencia al control y obviamente legitimación al cobro compulsivo.

CAPÍTULO IV: INTERPRETACIÓN RESOLUTIVA

4.1 Introducción

En el presente capítulo se propone, a partir de lo considerado en la investigación, una respuesta al interrogante que la motiva.

Se analizan las alternativas interpretativas que pueden considerarse a partir de la legislación vigente.

Se propone un criterio interpretativo del artículo 1209 (Congreso H. , N° 27.551, 2020) y de la aplicación de dicha interpretación en el juicio ejecutivo, propio del cobro compulsivo de expensas. También se considera el alcance del control judicial de las normas.

4.2 Las alternativas en el derecho positivo

En consecuencia, una primera alternativa interpretativa que podemos identificar en nuestro ordenamiento, reconoce como único sujeto obligado al pago de dichas expensas al propietario y poseedores por cualquier título. Esta resulta de los artículos 2048 y 2050 del Código Civil y Comercial (Congreso H. , Ley 27.551, 2020), así como en forma indirecta del artículo 1209 de la Ley 27.551 (Congreso H. , N° 27.551, 2020).

En relación a los artículos del código la redacción normativa es ya directa e indica el deber del titular de la unidad funcional al pago de expensas comunes ordinarias y extraordinarias de manera explícita.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Esta primera alternativa interpretativa entonces identificaría al legitimado pasivo directamente con el propietario poseedor por cualquier título de la unidad funcional sea que dicha unidad se encuentre sujeta a locación o no.

“ARTICULO 2049.- Defensas. Los propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional”. (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

El propietario resulta sin lugar a dudas sujeto obligado al pago de expensas extraordinarias. Pero el presente análisis se centra en evaluar la posibilidad de que dicha obligación pueda trasladarse a quién aprovecharía o utilizaría dicha unidad en calidad de locatario.

Es entonces que una segunda alternativa interpretativa consiste en que la obligación del pago de expensas extraordinarias se corresponde con el uso o aprovechamiento de la unidad funcional, y en consecuencia de los espacios comunes o servicios comunes que brindarían origen a estas.

Agregamos también como una de las alternativas interpretativas finales para el presente apartado, otra distinta que se configura en los casos de aquellos contratos de locación suscriptos en forma previa a la sanción de la ley 27.551 (Congreso H. , Nº 27.551, 2020), pero cuya vigencia se ha extendido hasta la fecha, atento a las normativas dictadas producto de la actual pandemia COVID – 19:

“ARTÍCULO 3°.- PRÓRROGA DE CONTRATOS: Prorrógase, hasta el día 30 de septiembre del corriente año, la vigencia de los contratos de locación de los inmuebles individualizados en el artículo 9°, cuyo vencimiento haya operado desde el 20 de marzo próximo pasado y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria” (Presidencia, DECNU 320/2020, 2020).

Así como también:

“ARTÍCULO 2°.- PRÓRROGA DE CONTRATOS: Prorrógase hasta el 31 de enero de 2021 el plazo de vigencia de los contratos indicado en el primer párrafo del artículo 3° del Decreto Nº 320/20, para los contratos cuyo vencimiento opere antes del 31 de enero de 2021. 766/2020” (Presidencia, DECNU 766/2020, 2020).

ARTÍCULO 2°.- PRÓRROGA DE CONTRATOS: Prorrógase hasta el 31 de marzo de 2021 el plazo de vigencia de los contratos indicado en el primer párrafo del artículo 3° del

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Decreto N° 320/20, prorrogado por el Decreto N° 766/20, para los contratos cuyo vencimiento opere antes del 31 de marzo de 2021 (Presidencia, DECNU 66/2021, 2021).

En esta alternativa, existiría dificultad al identificar al legitimado pasivo, porque la antigua redacción del artículo 1209 (Congreso H. , Ley 27.551, 2020) (bajo el cual se redactaron los contratos de locación) permitía que las partes del contrato pudieran pactar libremente el pago de las expensas extraordinarias.

A partir de lo cual, por un lado, bastaría una revisión del contrato para identificar dicha voluntad e identificarla con el legitimado pasivo, pero, por otro lado, la nueva redacción limitaría la facultad de las partes para disponer la obligación al pago de las expensas extraordinarias (Congreso H. , N° 27.551, 2020) y tornaría nula dicha expresión originalmente pactada por las partes.

Desde el presente se descarta tal conflicto, toda vez que, aunque dichos contratos aún pudieran conservar su vigencia, entendemos que la misma no implica un nuevo contrato, sino la extensión del plazo de vigencia del contrato original.

“En todos los casos, la extensión del plazo contractual implicará la prórroga, por el mismo período, de las obligaciones de la parte fiadora”¹⁰. (Presidencia, DECNU 320/2020, 2020).

En consecuencia, desde la seguridad jurídica, y desde el principio de “irretroactividad”, necesariamente se requeriría de un nuevo contrato para la aplicación de la nueva normativa (Congreso H. , N° 27.551, 2020), aplicándose directamente el artículo 1209 del Código Civil y comercial en su redacción original (Congreso H. , Ley 27.551, 2020), y resultando en consecuencia, en los casos en que hubiera acuerdo explícito entre partes, un legitimado pasivo por acuerdo de voluntades.

4.3 El caso concreto.

Para iniciar el presente apartado, se entiende relevante reflexionar en forma previa en que “no existe una realidad única y absoluta, hay una pluralidad de versiones mediante las cuales la realidad puede ser explicada” (Gómez & Moreno, 2015).

¹⁰ Artículo 3. DECNU 320/2020. Presidencia de la Nación.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Una tercera alternativa interpretativa indicaría, basada en lo analizado y en la propia excepción del artículo 1209 (Congreso H. , Nº 27.551, 2020), que tanto el locador como el locatario pudieran resultar legitimados pasivos.

Es decir que, en primer lugar, no puede obviarse la voluntad de las partes en tanto criterio de interpretación, ya que el límite legalmente impuesto no condiciona que puedan expresar la finalidad perseguida desde la locación, y menos aún la expresión del conocimiento previo de expensas extraordinarias que se correlacionen con el contrato de algún modo que aproveche al locatario.

Mientras que, en segundo lugar, la causa fuente de las expensas extraordinarias puede indicar que el beneficio consecuente implica que su pago correspondería al locatario.

En ambas situaciones, y sin agotar la infinita cantidad de factores que pudieran incidir en un determinado caso de creación y pago de expensas extraordinarias, la posible identificación del sujeto obligado con el locatario, no se contradice la legislación, y mucho menos se la violenta, sino que al amparo de la misma necesariamente se deberá determinar al sujeto obligado y también al legitimado pasivo en el caso del cobro compulsivo, en cada caso individualmente considerado, toda vez que la indeterminación abstracta de la norma que impone el límite lo amerita.

Esto dependerá de que se trate de “expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario” (Congreso H. , Nº 27.551, 2020) y del criterio interpretativo aplicado al caso concreto respecto de las mismas, cuestión que se desarrolla a continuación, en el siguiente apartado en detalle.

“Entonces sería la argumentación jurídica la clave y de este modo pensamos que resulta necesaria una interpretación creativa si es que queremos alcanzar una decisión justa, que contemple los hechos particulares del caso concreto” (Gómez & Moreno, 2015).

4.4 Propuesta resolutive

Lo expuesto implica que en la liquidación mensual de expensas deberá especificarse debidamente la naturaleza de cada erogación que la compone, para así poder verificar si se ajustan o no a las pautas que proporciona el nuevo art. 1209 (Congreso H. , Nº 27.551, 2020), y de ese modo cabrá desagregar del monto total consignado aquellos gastos que no sean

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

habituales ni se vinculan a los servicios normales y permanentes que pudieran considerarse a disposición del locatario. Esto incluso debe adecuarse a lo establecido en la Ordenanza 9679/2016 de la Ciudad de Rosario, la cual establece las obligaciones del administrador en el detalle de las expensas que confecciona mes a mes.

Dicho detalle incluye la obligatoriedad de la remisión también de los comprobantes de gastos respaldatorios (Consejo Deliberante de Rosario, 2016). Además, la voluntad de las partes, cotidianamente expresada en las locaciones, y como se ha indicado, siempre debe ser un criterio interpretativo al momento de aplicarse el derecho.

De esta forma, no puede obviarse que, si al momento de contratar las partes indican que conocen en forma previa que se han creado expensas extraordinarias que tendrán vigencia durante el período locativo, y que estas se correlacionan con un determinado beneficio o servicio que estará a disposición del locatario, incluso en los casos en que los mismos se limiten en el tiempo, puede corresponder a este último el pago.

Esto último no como consecuencia de lo que indiquen las mismas partes del contrato, siendo que no resulta de libre disponibilidad para estas, pero sí como consecuencia de la interpretación judicial del caso concreto, como se verá a continuación.

El propio término “permanente” de la normativa¹¹ (Congreso H. , Nº 27.551, 2020) es ambiguo, y al correlacionarlo con el resto de la disposición (y con el período locativo), puede indicar que se limita al tiempo durante el cual se extienda el propio contrato, y que en consecuencia el servicio permanezca a disposición del locatario durante dicho período, aunque luego ya no resulte disponible, incluso para el mismo locador.

La legislación es en todos los casos general y abstracta, y por ello, para la correcta aplicación de la misma a cada uno de los casos individuales particulares que comprende, resulta indispensable la precisión de los elementos que involucran cada caso particular, principalmente al determinar la legitimación pasiva.

“En el caso de una obligación impuesta por una norma jurídica, la falta de cumplimiento de la misma generará como consecuencia una sanción jurídica (explicitada en la norma), y el juez en su sentencia aplicará la norma al caso concreto” (Mpolás Andreadis, 2006, pág. 2).

Esto aplica incluso para los casos de cumplimiento de la normativa. Pero a los fines del presente análisis, enmarcado en el cobro compulsivo, la consecuencia resultará no sólo en el cobro judicial ejecutivo sino también en la determinación de la legitimación pasiva.

¹¹ Artículo 1209. Ley 27.551. Honorable Congreso de la nación.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Es entonces que, lo que se propone a modo de resolución interpretativa para la determinación del sujeto obligado, y del legitimado pasivo en el cobro compulsivo, consiste en la consideración interpretativa para cada caso concreto (aunque a priori quizás resulte obvio), que se encuentra directamente relacionado con la normativa vigente (Congreso H. , Nº 27.551, 2020).

Pero esto no refiere a la aplicación de la consecuencia por incumplimiento de la normativa. Es decir, si bien en todos los casos en que corresponda un juicio, corresponde la aplicación de la consecuencia de la norma al caso concreto, en el caso del cobro de las expensas extraordinarias, la operación a realizar por el juez no estaría limitada a determinar dicha consecuencia, sino al legitimado pasivo de dicha consecuencia.

Es así que, en consecuencia, independientemente de la sanción que pudiera corresponder al cobro compulsivo de expensas extraordinarias, la operación previa a realizar al inicio de la acción (y a la admisión de la misma), no se corresponderá en un silogismo para determinar si el legitimado pasivo se identifica con el locatario, sino en establecer en cada caso si se corresponde el legitimado pasivo con el obligado al pago, pudiendo tratarse tanto del locador, como del locatario, ya visto antes en el punto 4.2 cuando hablamos de la sanción que pudiera corresponder por resolución del contrato por culpa del inquilino.

4.5 El rol del juez

Al juez le compete la difícil tarea de traducir el derecho abstracto a la aplicación en un determinado caso individual, deberá indagar *“aquellos extremos respecto a los cuales ha accedido al máximo grado de certeza que le permite tenerlos por ciertos y acreditados en la causa, para luego elevarlos en el plexo jurídico, que resulta abstracto, y de este modo permitir escoger la que mejor se adapte para la aplicación del derecho al caso concreto. Por lo tanto, una vez sumergidos dentro de la norma general, el juez va a crear la norma individual que es la sentencia, en virtud de la cual va a dirimir el conflicto”* (Gómez & Moreno, 2015).

Al referirse la presente investigación en relación al rol del juez, este se examinará en referirá a dicho rol dentro del proceso de cobro judicial ejecutivo, atento a lo dispuesto en el Código Procesal Civil y comercial de la Nación:

“Art. 524. - Constituirá título ejecutivo el crédito por expensas comunes de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal” (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, 1967).

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Por supuesto que para que se constituya en tal, las expensas se constituyen en “certificados de deuda” siempre y cuando reúna los requisitos que se exijan de acuerdo al “reglamento” de la propiedad horizontal.

Las expensas como títulos ejecutivos, serán analizados por el juez, determinando la admisibilidad o el rechazo de la misma acción, en tanto que de los mismos resulten los requisitos exigidos procesalmente para la habilitación de la vía ejecutiva.

“Art. 520. - Se procederá ejecutivamente siempre que en virtud de UN (1) título que traiga aparejada ejecución, se demandare por obligación exigible de dar cantidades líquidas de dinero, o fácilmente liquidables”. (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, 1967).

Cuán importante resulta entonces dos aspectos de la emisión de expensas comunes (ordinarias o extraordinarias):

- a) Una correcta redacción del reglamento de propiedad horizontal con suficiente precisión como para evitar vaguedad terminológica, y un correcto encuadre de la normativa interna, de modo tal que delimite los requisitos necesarios para que luego la expensa pueda ser considerada por el juez como título ejecutivo.
- b) El detalle discriminador de cada concepto a pagar que componen la propia expensa, con expresión clara y precisa de gastos ordinarios, no ordinarios, administrativos, etc.

De esta forma podrán surgir del propio título los “elementos tipificantes” que indicarán al juez la admisión de la vía ejecutiva.

Pero como hemos planteado, es necesario también agregar la premisa de la presente investigación, que aunque no se encuentre contemplada en forma expresa en el Código Procesal (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, 1967), surge de la propia legislación de fondo (Congreso H. , Ley 27.551, 2020) (Congreso H. , Nº 27.551, 2020) y resultará en una operación a realizar por el juez en forma previa a la admisibilidad de la acción (conjuntamente con la revisión del título ejecutivo).

Este nuevo rol que se propone o bien que se deduce de la legislación vigente en conjunto y del presente análisis, consistirá en la verificación de la legitimación pasiva que pudiera corresponder en cada caso concreto.

Esto se plantea porque en una acción civil ordinaria puede intentarse una determinada acción y luego, a partir de que el demandado no se identifica con el legitimado pasivo, el accionante simplemente o bien perdería la contienda legal, o bien la desistiría.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Pero al tratarse de la vía ejecutiva, necesariamente la admisión requiere de la verificación de la legitimación, y esta no puede tomarse simplemente del principio general del nuevo artículo 1209 (Congreso H. , Nº 27.551, 2020), mediante una operación de silogismo, en la que sólo por tratarse de una expensa extraordinaria, luego no correspondería la legitimación pasiva al locatario.

Y tan es así que en forma indirecta lo encontramos en el propio Código Procesal Civil y Comercial de la Nación:

“Que en la ejecución por alquileres o arrendamientos, el demandado manifieste previamente si es locatario o arrendatario y, en caso afirmativo, exhiba el último recibo. Si el requerido negase categóricamente ser inquilino y su condición de tal no pudiere probarse sumariamente en forma indubitada, no procederá la vía ejecutiva y el pago del crédito será reclamado por juicio sumario. Si durante la sustanciación de éste se probare el carácter de inquilino, en la sentencia se le impondrá una multa a favor de la otra parte equivalente al TREINTA POR CIENTO (30 %) del monto de la deuda”¹² (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, 1967).

Verificar dicha condición necesariamente se correlaciona con la obligación al pago de expensas, sólo que lo que se plantea desde la presente, es que dicha condición no bastaría (o bien no resultaría suficiente) en el caso de las expensas extraordinarias.

Se entiende que aun así la vía ejecutiva debe aceptarse para este tipo de expensas, sólo que en relación directa con dicha alternativa judicial, la legitimación pasiva deberá verificarse en cada caso, independientemente de la nueva legislación (Congreso H. , Nº 27.551, 2020).

Este análisis que se plantea a realizar por el juez, no puede resultar sino del análisis del documento mismo en el que debe constar el sujeto obligado al pago (legitimado pasivo) para la habilitación de la vía ¿Cómo puede intentarse una acción ejecutiva hacia quién no surge del propio título?.

Y este análisis de título previo que se realiza identificando al legitimado pasivo que realiza el juez, necesariamente debe relacionarse en forma directa con la labor que realiza el propio emisor del título.

Este último deberá discriminar las deudas que componen el título, y deberá especificar en detalle quién es el sujeto obligado. La práctica de emitir la expensa en la que se identifica

¹² Artículo 525 inc. 2. Código Procesal civil y comercial de la Nación. Pode Ejecutivo.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

al obligado al pago con el titular de la unidad funcional, y que luego un locatario realice el pago, no resultaría acertado. Ya que entonces el cobro compulsivo se intentará siempre contra dicho titular.

Este cobro compulsivo sin individualización correcta del legitimado pasivo por parte del acreedor facilitará la vía judicial ejecutiva en su propio perjuicio, ya que

“Con relación a la primera crítica, es certero el argumento del a-quo en orden a que, como regla, la petición de nulidad de asamblea es cuestión claramente ajena al presente juicio ejecutivo de cobro de expensas. Bien expresa el judicante que "la naturaleza del juicio ejecutivo, con un ámbito cognoscitivo limitado, excluye todo aquello que va más allá de lo meramente extrínseco, pudiendo el ejecutado únicamente oponer excepción al progreso del juicio, por las deficiencias formales del título, pero la controversia sobre lo sustancial, sobre la legitimidad de la causa, quedará reservada para un juicio ordinario en el cual se posibilite un amplio debate. Esta restricción no vulnera disposiciones de la ley sustancial ni es inconstitucional, porque la sentencia de remate no tiene autoridad de cosa juzgada material” (CONSORCIO EDIFICIO RIO IV c/ GARATE, MARIA s/ EJECUTIVO, 2010).

Entonces, en caso de error, el gasto judicial sería enorme para el consorcio, ya que la ejecución de expensas con error en el legitimado pasivo podría prosperar, y luego derivar en otro proceso, ya no ejecutivo, en el que de esclarecerse correctamente dicho legitimado pasivo, tornaría los plazos y gastos judiciales realizados en una pérdida para la persona jurídica.

La propuesta para evitar este tipo de error sería establecer claramente en el contrato que expensas o que gastos son habituales, previsibles y que sirven de manera indirecta al inquilino, y salir de la dualidad ordinarios-extraordinarios tratando de conceptualizar mas que de encasillar en esta dicotomía, ejemplo, el gasto de reparación de la bomba de agua podría ser una expensa extraordinaria, pero que le sirve al inquilino porque de lo contrario no tendría agua, razón por la cual debería pagarla.

Igualmente, el reglamento interno debería establecer sanciones al inquilino respecto de la responsabilidad y agregarse en los contratos las multas correspondientes lo más detalladamente posible respecto de quien se hace cargo del mantenimiento y conservación de los amenities.

Es así que en lugar de hablar de gastos ordinarios y extraordinarios comenzaríamos con la sanción de la nueva ley a hablar de una forma mas generalizada de conceptos y de sanciones que deberán figurar en los contratos.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Es fundamental como ya se dijo en varias oportunidades establecer la previsibilidad, la habitualidad y no solamente gastos ordinarios, la misma norma nos está llevando a establecer conceptos.

4.6 El Consorcio como legitimado activo

El consorcio como persona jurídica ha sido identificado a lo largo del presente como el ente emisor de las expensas, y también como el legitimado activo en el cobro ejecutivo de las mismas en relación al titular y al poseedor de una unidad funcional¹³.

Esta identificación resulta de la interpretación de la legislación vigente, surgiendo principalmente del Código Civil y Comercial (Congreso H. , Ley 27.551, 2020), ya que previo a la sanción del mismo, los conjuntos inmobiliarios como género, y la propiedad horizontal en particular como especie, carecían de personalidad jurídica.

Se entiende que la ausencia de personalidad impediría el ejercicio autónomo de todo derecho, y de toda acción legal consecuente. Ahora bien, podría interpretarse que esta aclaración ya no resulta relevante, pero la actualidad del debate originado en forma previa al año 2015 mantiene su vigencia toda vez que la obligación al pago de expensas pudiera resultar anterior a la constitución en forma de dicha personalidad.

En tales casos pudiera intentarse evitar dicha obligación al pago argumentando la ausencia de un legitimado activo para el cobro, tal como puede apreciarse en nuestra provincia incluso en fallos recientes:

“la sentencia no consideró que es condición necesaria para tener por acreditada la existencia de un conjunto inmobiliario ajustarse a la regulación prevista para el régimen de propiedad horizontal, conforme lo dispone el artículo 2038 del Código Civil y Comercial, y que ello no aconteció en el caso; que constituye un absurdo considerar que existe la persona jurídica prevista en el inc. h) del art. 148 del CCCN cuando no se han satisfecho debidamente los recaudos legales, lo que dispensa a la actora del cumplimiento de la ley; que en forma explícita se indica que los propietarios constituyen el consorcio, no contemplándose la alternativa para quienes resulten titulares de derechos personales; que ni siquiera se la puede considerar persona jurídica ni mucho menos tener por acreditada la existencia de un proyecto de reglamento de copropiedad y administración, pues no se encuentra inscripto en el registro

¹³ Artículo 2050. Ley 26.994, 2015. Honorable Congreso de la Nación.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

inmobiliario, lo que lo torna inoponible” (NAUTICO UBAJAY COUNTRY CLUB c/ RAMIREZ, NESTOR JOSE s/ JUICIO EJECUTIVO, 2020).

Claramente la identificación del inicio de la personalidad del “consorcio”, tal como puede observarse en el capítulo primero de la presente, es indispensable ya que la misma se identifica directamente con la legitimación activa.

Incluso encontramos reflejado en los tribunales argumentos relacionados como defensa, en tanto resulta de comprensión general que, si no existiera un ente jurídico conformado de acuerdo a las directivas del Código Civil y Comercial (Congreso H. , Ley 27.551, 2020), no puede luego haber emisión de expensas.

“no es un barrio privado, ni cerrado, ni country, ni club de campo, ni conjunto inmobiliario, sino que se trata de un loteo de tipo abierto (según ordenanza de la Comuna de Ibarlucea n° 858/2016); que no existe reglamento de copropiedad, ni está sujeto el inmueble a propiedad horizontal, razón por la cual la pretensión de cobro de expensas resultaría inadmisibles, puesto que no surge de la ley ni de un contrato celebrado entre las partes” (CLUB LOGARITMO RUGBY c/ FERNANDEZ, VIVIANA NOEMI s/ ORDINARIO, 2019).

Es por ello que la jurisprudencia brinda reconocimiento a la legitimación activa de los conjuntos inmobiliarios en el cobro de expensas incluso antes de la conformación del consorcio como personalidad jurídica independiente.

“Ahora bien, a falta de previsiones normativas que contemplen la particularidad que presentan este tipo de casos, la doctrina y la jurisprudencia se han ocupado de la problemática. Se ha considerado así que entre los adquirentes y poseedores se origina un «consorcio de hecho» que permite poner en marcha la regulación de las relaciones existentes entre ellos debido a que se encuentran unidos por una comunidad de derechos e intereses. Y alrededor de esa idea hay quienes se han pronunciado reconociendo derechamente personalidad jurídica no sólo al consorcio de copropietarios, sino también a este denominado «consorcio de hecho» o «preconsorcio».

Los adquirentes de lotes o unidades funcionales, se ha dicho, aun sin tener la escritura traslativa de dominio que les da el carácter de copropietarios, actúan orgánicamente con un paralelismo total a un consorcio formalmente constituido” (NAUTICO UBAJAY COUNTRY CLUB c/ RAMIREZ, NESTOR JOSE s/ JUICIO EJECUTIVO, 2020).

Como puede apreciarse, el caso concreto resulta relevante particularmente en el cobro compulsivo de expensas, toda vez que el ejercicio judicial puede trascender la literalidad de una normativa, incluso en el reconocimiento de legitimación activa.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Es decir, el análisis jurisprudencial planteado en el apartado anterior, como vemos, se extiende en el caso concreto, incluso a la facultad de rescisión de las legitimaciones, que se identifican en el instrumento que trae aparejada ejecución, pero que pudiera no resultar claro desde el texto de la legislación vigente.

Por otro lado, como hemos mencionado al inicio, esta legitimación activa relacionada al cobro que detenta el consorcio en relación al poseedor y al titular de una unidad funcional, puede extenderse incluso al locatario, de acuerdo a las particularidades de un determinado caso y certificado de deuda, como ya se dijo oportunamente.

4.7 El cobro de expensas los gastos de mantenimiento de la propiedad horizontal

Este reconocimiento que se realiza de una legitimación para el cobro, aun en ausencia de personalidad autónoma constituida, y previo a la consideración de la extensión de dicha legitimación, tiene un fundamento lógico como base justificativa, que no es otro que el propósito mismo de las expensas, tal como se ha considerado en el segundo capítulo.

“resulta contundente al informar que la liquidación de expensas contiene los gastos abonados por Club Logaritmo Rugby en concepto de personal, seguridad, mantenimiento, gastos generales y de administración y servicios, que son recuperados posteriormente a través del cobro de expensas” (respuestas del perito a los puntos 3° y 4° de pericia, f. 269 vto.).

En concordancia, recurrir a métodos a los fines de limitar, dilatar o impedir el cobro de expensas comunes, en tanto no resulten aquellos previstos en el ordenamiento, no resultaría coherente y no deberían ser aceptados en el caso concreto, en tanto la prestación de servicios que originan dichas expensas y el beneficiarse de los mismo resultarían fundamento suficiente para el cobro, independientemente de la vía pudiera corresponder. El propósito de las expensas si bien resulta en conformar el patrimonio como elemento de la persona jurídica del consorcio, tiene una causa fin puntual que no es otra que funcionamiento de una propiedad horizontal que se correlaciona con la erogación de gastos que deben ser satisfechos en forma inmediata.

Siendo que incluso dicho funcionamiento beneficia al todo, aunque una unidad funcional pudiera no estar beneficiada en forma directa por un determinado servicio, o en apariencia pudiera que las expensas no se correlacionan con un beneficio individual, sin estas, no existiría en sí ni las parte comunes, ni las unidades funcionales.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Estos mismos conceptos que ya han sido sostenidos por la Cámara Nacional, desde la funcionalidad operativa, vital y urgente de su naturaleza:

“es del caso recordar que esta Sala ya se ha expedido también en muchas ocasiones acerca de la función vital que cumplen las expensas comunes en el régimen de la propiedad horizontal, lo que ha llevado incluso a admitir una tasa de interés más elevada que la aplicable a otros supuestos, en consonancia con la trascendencia que el puntual cumplimiento de este tipo de obligaciones reviste para la subsistencia del régimen y el normal desenvolvimiento de la vida consorcial” (Cons. de Prop. Céspedes c/Otaño, María Antonieta s/Ejecución de Expensas, 2002).

4.8 El certificado de deuda como título ejecutivo

Si bien en general para el cobro ejecutivo de expensas resulta relevante el detalle del caso concreto de cada una en el título de emisión de las mismas, es de particular importancia en el caso de las expensas extraordinarias, debido a que las mismas se caracterizan por exceder los gastos de normal funcionamiento y mantenimiento que realiza el “Consortio”, y por ende, los lineamientos genéricos del Reglamento interno, a partir de una situación o gasto determinado.

Para identificar al legitimado pasivo, y también para la notificación y posterior ejecución de las mismas resulta indispensable la caracterización como certificado de deuda de las expensas y el detalle en las mismas de cada gasto que la compone, porque en un mismo título emitido para el cobro de expensas, pudiera haber en el detalle, distintos legitimados pasivos de acuerdo a que cada gasto que la compone (pudiera tener distinta causa fuente como expensa ordinaria o extraordinaria, distintos beneficiarios de un determinado gasto, y en consecuencia distintos legitimados).

“la actora debió acompañar constancias de la notificación de la deuda consignando los rubros que integran el monto de expensas y la proporcionalidad a pagar por cada propietario” (Terruños de Aráoz c/Piazza, Alicia E. s/Ejecución de Expensas, 2019).

Incluso es de recordar que a partir de la sanción de la Ley 27.551 (Congreso H. , Nº 27.551, 2020) en el que se imponen límites al sujeto obligado al pago de expensas extraordinarias, el detalle de cada gasto que compone la expensa resulta tan importante, que hace a la caracterización del título como ejecutivo.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

“Características especiales desaconsejan asimilar, en orden al tema en análisis, la ejecución de expensas al resto de los juicios ejecutivos, pues la suspensión ... derivaría en graves dificultades que, a diferencia de otras relaciones jurídicas que sólo involucran al acreedor y al deudor, afectan en forma directa e inmediata a terceros -el resto de los obligados al pago de tales gastos; encargado; etc-, conculcándose también el principio de igualdad” (Cons. de Prop. Céspedes c/Otaño, María Antonieta s/Ejecución de Expensas, 2002).

A partir de la obligación legal y procedimental de la verificación del título, en pos del carácter ejecutivo que ostentaría, de resultar adecuarse a las disposiciones del Código Civil y Comercial (Congreso H. , Ley 27.551, 2020) y del Código Procesal Civil y comercial (Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, 1967), en tanto el mismo resulte como certificado de deuda de expensas (ordinarias o extraordinarias) conforme al reglamento de propiedad horizontal, y emitidas por el representante legal del consorcio, entonces las mismas se conformarán en un título ejecutivo, y en consecuencia habilitará tal vía judicial de cobro compulsivo por dicha vía.

Es por ello que, en relación a la admisión de la vía y al tema planteado del certificado como título ejecutivo, resultaría correcto interpretar que el análisis del mismo título tiene una doble instancia de análisis, es decir, hallamos aquel que realiza el juez, pero también del realizado por el consorcio al momento de la emisión de las expensas, ya que no correspondería un análisis en mayor profundidad en el caso concreto de contener defectos de emisión como certificado de deuda.

Desde la presente consideración, el análisis previo de los requisitos de la emisión de expensas como elementos necesarios para que se configuren certificados de deuda con carácter ejecutivo, es indispensable toda vez que en cada caso concreto resultará concordante con los argumentos esgrimidos de que no es un procedimiento de conocimiento pleno de la causa, y en consecuencia no se pretenderá conocer los pormenores de la relación entre las partes en un contrato de locación, ni tampoco del consorcio con los titulares de las unidades funcionales o con el locatario mismo.

“en materia de expensas... no rigen las mismas pautas que las que se establecen para analizar las tasas de interés relativas a otro tipo de créditos. Esto, en la inteligencia que la percepción de las expensas hace a la existencia y funcionamiento del ente común constituyendo los intereses punitivos un estímulo eficaz para asegurar su pago” (Cámara Nacional en lo Civil, 2015)

4.9 Reglamentación vigente

En la Ciudad de Rosario, específicamente tenemos dos ordenanzas, la 9891/18 que refieren a como liquidar expensas, que aconsejan discriminarlas en ordinarias y extraordinarias, pero, además, dicen que es cada una, provocando un conflicto interpretativo de normas con el Código Civil y Comercial, teniendo en cuenta que para resolverlo debemos tener siempre presente que pese a las reformas introducidas por la Ley 27.551, el art 2050 que es el que nos guía de alguna manera en nuestro tema, no se ha modificado.-.

La ordenanza 9679/16 plenamente vigente, apunta a resolver en su inciso k) lo que sería liquidarlas por separado en ordinarias y extraordinarias. En su artículo 2 se definen unas y otras, y también establece qué reparaciones y arreglos son ordinarios, con lo cual confunde la situación.

Si bien hay cosas que no necesitan mantenerse todos los meses, no quiere decir que gocen de la característica de la habitualidad, ejemplo, si la bomba de agua se rompe es previsible porque es un elemento mecánico, la limpieza de cañerías al inquilino lo beneficiaría, por lo tanto esta ordenanza mas que aclarar genera problemas en la liquidación de expensas.

Luego tenemos la recientemente sancionada ley 27.551 que en su artículo 8 modifica el artículo 1209, dando a entender que son a cargo del inquilino las expensas ordinarias, pero no todas, sino aquellas que sean previsibles, habituales, y que sirvan al inquilino de manera directa, independientemente de que sean ordinarias o extraordinarias.

Incorporando el término de previsible nos lleva, como se dijo, a tener que conceptualizar que gastos tiene el inquilino que surjan del reglamento, de la ley, y del propio devenir de la ley en el futuro, cuestión que quedará plasmada en el contrato.

Otra cuestión importante es que el administrador no tiene como legitimado pasivo al inquilino para el cobro de expensas, sino que lo tiene al propietario o poseedor, por consiguiente el corredor, al redactar el contrato deberá pactar entre locador y locatario como se pagarán las expensas, ya que la relación jurídica del consorcio es con el propietario y no con el locatario que es simplemente tenedor.-.

Las restantes normas del Código Civil y Comercial, como leyes de fondo continúan en plena vigencia adicionado a las anteriores mencionadas.

4.10 Conclusiones parciales

Los límites impuestos a la voluntad de las partes desde la nueva Ley 27.551 (Congreso H. , Nº 27.551, 2020) no obsta que el legitimado pasivo pudiera identificarse con el locatario en el pago de expensas extraordinarias.

Finalmente, desde el criterio interpretativo que se propone, al juez le compete un rol protagónico en la determinación de la legitimación pasiva en el cobro compulsivo de expensas extraordinarias.

CAPÍTULO V: CONCLUSION FINAL DE LA INVESTIGACIÓN

5.1 Introducción

El presente capítulo tiene como propósito, a partir de lo analizado en esta investigación y de las conclusiones parciales que surgen a lo largo de la argumentación de la misma, exponer los resultados logrados.

5.2 La legitimación en el cobro compulsivo de expensas.

Art 1209 CCC : “El locatario tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que se originen en el destino que dé a la cosa locada. No tiene a su cargo el pago de las que graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. Solo puede establecerse que estén a cargo del locatario aquellas expensas que deriven de gastos habituales, entendiéndose por tales aquellos que se vinculan a los servicios normales y permanentes a disposición del locatario, independientemente de que sean considerados como expensas comunes ordinarias o extraordinarias” (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

Desde una redacción que genera ambigüedad, el legislador parece interpretar que las “expensas extraordinarias” se contraponen al destino de la unidad funcional. Es comprensible que, si las “expensas comunes ordinarias” se condicen con el destino de la cosa locada, luego cualquier “expensa extraordinaria” se traduce en una cuestión ajena, siendo de esta forma porque al aplicar un simple silogismo, si se relacionase con el destino de la unidad funcional a pesar de resultar en un gasto posterior al reglamento inscripto, pasaría a modificarse este último y se traduciría dicha expensa posterior en una expensa común ordinaria (o parte de las mismas).

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Por otro lado, y nuevamente considerando que el propósito o causa fin de las “expensas” es integrar el patrimonio del “consorcio” para ser aplicado a los gastos ordinarios y extraordinarios de la “propiedad horizontal”, se ha relacionado que el cobro de las mismas requiere del pago inmediato, y que en los casos en que esto no resulte en forma voluntaria por parte de los sujetos obligados al pago, el cobro compulsivo no debe ser dilatado.

Es por ello que el proceso judicial cobra relevancia: la necesidad de realizar los gastos de la “propiedad horizontal” por su propia naturaleza no pueden prolongarse demasiado en el tiempo.

En consecuencia, cuan apropiado resulta que la misma legislación¹⁴ habilita la vía ejecutiva judicial para el cobro compulsivo, y en particular de las “expensas extraordinarias”, toda vez que se limitan en el tiempo.

Ahora bien retomando el obligado al pago, nuevamente afirmamos que a partir de la presente investigación, se impone un criterio interpretativo que pone como **legitimado pasivo al pago de las expensas a los poseedores, dejando afuera a los tenedores**, puesto que el inquilino no es el legitimado pasivo al pago de las expensas extraordinarias, ya que la relación que existe para el pago de los mismos es entre los propietarios o poseedores y el consorcio, excepto que el contrato se rescinda por culpa del locatario, caso en el cual será el locador por contrato quien pueda cobrarle al inquilino todos los gastos realizados.

5.3 Conclusión final

La nueva ley ha traído reformas y seguramente la doctrina y jurisprudencia ha de dividirse como históricamente lo ha hecho hacia un lado o hacia otro. Lo cierto es que no podemos dejar de determinar al sujeto obligado y también al legitimado pasivo en el caso del cobro compulsivo, de expensas extraordinarias en la locación de unidades funcionales sometidas a propiedad horizontal y por cierto hacer un análisis individualmente considerado, toda vez que la indeterminación abstracta de la norma que impone el límite lo amerita, teniendo en cuenta el plexo normativo como un todo e integrarlo en el espíritu de lo que el legislador pretendió decir o alcanzar en estos tiempos no carentes de dificultades económicas y donde la quizás parte más débil de la relación se veía sometida a los vaivenes de las fluctuaciones económicas y de la autonomía de la voluntad al contratar agravadas en los tiempos del COVID 19-.

¹⁴ Art. 2048. Ley 26.994, 2015. Honorable Congreso de la Nación.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

“En el caso de una obligación impuesta por una norma jurídica, la falta de cumplimiento de la misma generará como consecuencia una sanción jurídica (explicitada en la norma), y el juez en su sentencia aplicará la norma al caso concreto” (Mpolás Andreadis, 2006, pág. 2).

Esto aplica incluso para los casos de cumplimiento de la normativa. Pero a los fines del presente análisis, enmarcado en el cobro compulsivo, la consecuencia resultará no sólo en el cobro judicial ejecutivo sino también en la determinación de la legitimación pasiva.

“Entonces sería la argumentación jurídica la clave y de este modo pensamos que resulta necesaria una interpretación creativa si es que queremos alcanzar una decisión justa, que contemple los hechos particulares del caso concreto” (Gómez & Moreno, 2015).

Desde el presente análisis se propone la alternativa interpretativa basada en la propia excepción del artículo 1209 (Congreso H. , Nº 27.551, 2020).

Lo expuesto implica que en la liquidación mensual de expensas deberá especificarse debidamente la naturaleza de cada erogación que la compone, para así poder verificar si se ajustan o no a las pautas que proporciona el nuevo art. 1209 (Congreso H. , Nº 27.551, 2020), y de ese modo cabrá desagregar del monto total consignado aquellos gastos que no sean habituales ni se vinculan a los servicios normales y permanentes que pudieran considerarse a disposición del locatario, así como el beneficiario de los resultados del gasto (Consejo Deliberante de Rosario, 2016) y en consecuencia, la amplitud de la aplicación a cada caso del artículo 2050 del Código Civil y Comercial (Congreso H. , Ley 27.551, 2020).

El rol del juez resulta sumamente relevante en la situación particular del cobro de expensas extraordinarias en la admisión de la demanda. Las expensas como títulos ejecutivos, serán analizados por el juez, determinando la admisibilidad o el rechazo de la misma acción, en tanto que de los mismos resulten los requisitos exigidos procesalmente para la habilitación de la vía ejecutiva.

Cuán importante resulta entonces dos aspectos de la emisión de expensas comunes (ordinarias o extraordinarias):

- a) Una correcta redacción del reglamento de propiedad horizontal con suficiente precisión como para evitar vaguedad terminológica, y un correcto encuadre de la normativa interna, de modo tal que delimite los requisitos necesarios para que luego la expensa pueda ser considerada por el juez como título ejecutivo.
- b) El detalle discriminador de cada concepto a pagar que componen la propia expensa, con expresión clara y precisa de gastos ordinarios, no ordinarios, administrativos,

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

etc. Tratando de salir de la dualidad ordinaria-extraordinaria y tratando mas de conceptualizar que de tipificar.

De esta forma podrán surgir del propio título los “elementos tipificantes” que indicarán al sujeto pasivo obligado al pago.-

Es decir que este análisis que se plantea a realizar por el juez, no puede resultar sino del análisis del documento mismo en el que debe constar el sujeto obligado al pago (legitimado pasivo) para la habilitación de la vía ¿Cómo puede intentarse una acción ejecutiva hacia quién no surge del propio título? (Consejo Deliberante de Rosario, 2016)

Y esto surge claro cuando analizamos que si bien la nueva Ley 27551 vino a modificar aspectos sustanciales del código de fondo, al no modificar el art 2050 del mismo plexo normativo , el sujeto pasivo para el cobro compulsivo de expensas será el propietario o poseedor por cualquier título, de la unidad funcional ,por la cual se deban expensas extraordinarias, y que el sujeto activo para intimar al cobro de las mismas a través de quien lo representa que es el administrador , es el consorcio ; relación jurídica por otro lado, que se establece entre estas partes y que hace posible este cobro .-

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

BIBLIOGRAFÍA

Albarracín, A. (19 de Octubre 2020). Fundamentos jurídicos del Control de Convencionalidad y su relación con el Control de Constitucionalidad (CIDH y CSJN). IJ Editores/Lejister jurídico.

Cámara de Apelacion en lo Civil y Comercial, Sala I (9 de Junio de 2010). CONSORCIO EDIFICIO RIO IV c/ GARATE, MARIA s/ EJECUTIVO, en Jurisprudencia destacada, Poder Judicial de Santa Fe.
<http://www.justiciasantafe.gov.ar/ckfinder/userfiles/files/legislacion-y-jurisprudencia/jurisprudencia/jurisprudencia-destacada/camara-de-apelacion-en-lo-civil-y-comercial-de-rosario/1059-N%C2%B0%20232.pdf> (Acceso Noviembre 2020)

Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala I (6 de Noviembre de 2019). CLUB LOGARITMO RUGBY c/ FERNANDEZ, VIVIANA NOEMI s/ ORDINARIO, en Jurisprudencia destacada, Poder Judicial de Santa Fe.
<http://bdjcamara.justiciasantafe.gov.ar/index.php?pg=bus&m=busqueda&c=busqueda&a=get&id=15636> (Acceso Noviembre 2020)

Cámara de Apelación em lo Civil y Comercial, Sala I (07 de Mayo de 2020). GENESIO, DIEGO MATIAS c/ CERQUETTI, NATALIA MARINA s/ SUMARISIMO, en Jurisprudencia destacada, Poder Judicial de Santa Fe.
<http://bdjcamara.justiciasantafe.gov.ar/index.php?pg=bus&m=busqueda&c=busqueda&a=get&id=16013> (Acceso Noviembre 2020)

Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial, Sala III (20 de Abril de 2020). NAUTICO UBAJAY COUNTRY CLUB c/ RAMIREZ, NESTOR JOSE s/ JUICIO EJECUTIVO, en Jurisprudencia destacada, Poder Judicial de Santa Fe.
<http://bdjcamara.justiciasantafe.gov.ar/index.php?pg=bus&m=busqueda&c=busqueda&a=get&id=15876>. (Acceso Diciembre 2020)

Cámara en lo Civil, Comercial, Minas, de Paz y Tributaria de Mendoza, Camara 3° (25 de Febrero de 2019). TERRUÑOS DE ARÁOZ C/ PIAZZA, ALICIA E. S/ EJECUCIÓN DE EXPENSAS, en Seccion de Información Jurídica, Poder Judicial de Mendoza.
<http://www2.jus.mendoza.gov.ar/listas/proveidos/vertexto.php?ide=6616490479> (Acceso Diciembre 2020)

Cámara Nacional en lo Civil. (2015). "LAGUNAS DEL POLO BARRIO CERRADO SA C/G. L. G. S/ EJECUCION DE EXPENSAS, Universo JUS, <http://universojus.com/fallo/lagunas-del-polo-barrio-cerrado-sa-c-g-l-g-s-ejecucion/> (Acceso Diciembre 2020)

Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala A (26 de Junio de 2002). CONSORCIO DE PROPIETARIOS CÉSPEDES C/ OTAÑO, MARÍA ANTONIETA S/EJECUCIÓN DE EXPENSAS.

Causse, F., & Pettis, C. (2015). *Incidencias del Código Civil y Comercial. Volumen 8 Derechos Reales*. Buenos Aires: Hammurabi.

Código Civil y Comercial de la Nación. (2015). Ley 26.994. *Código Civil y Comercial de la Nación*.

Código Procesal Civil y Comercial de la Nación. (1967). Ley 17.454. *Código Procesal Civil y Comercial de la Nación*.

LA LEGITIMACIÓN PASIVA DE LAS EXPENSAS DESPUES DE LA ENTRADA EN VIGENCIA DE LA LEY 27.551 Y SU REPERCUSIÓN EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

- Colman Lerner, H. (2016). Propiedad horizontal especial (countries y barrios cerrados). *Revista del Notariado*, pág. 4.
- Congreso. (1948). Ley 13.512. *Propiedad Horizontal*
- Congreso. (1994). Ley Nº 24.430. *Constitución de la Nación Argentina*.
- Congreso, H. (2020). Ley Nº 27.551.
- Consejo Deliberante de Rosario. (2016). Ordenanza 9679/2016.
- Consejo Deliberante de Rosario. (2018). Ordenanza 9891/2018.
- Gómez, M., & Moreno, R. (2015). Interpretación de la ley y creatividad en el caso concreto. *Diario DPI*, pág. 1.
- Gonzalía, M., & Barreiro, P. (2019). La asamblea como órgano del consorcio de propiedad horizontal. Mayorías para resolver. *Revista del Notariado* (935), pág. 3.
- Gurfinkel de Wendy, L. N. (2016). *Cuestiones dudosas en torno al instituto de la propiedad horizontal*. Obtenido de La Ley Online: AR/DOC/1136/2016
- Kiper, C., & NOVELLINO, N. (2008; 1997). *Propiedad horizontal; Cobro de expensas en la propiedad horizontal*. Buenos Aires: Rubinzal Culzoni; La Rocca.
- Mariani de Vidal, M. (2019). Conjuntos inmobiliarios residenciales: expensas y gastos comunes, vías para su cobro y otras vertientes. *RCCyC* (AR/DOC/2357/2019).
- Mpolás Andreadis, A. (2006). Principios morales y sentencias judiciales. Aplicación del principio de justicia al caso concreto. *Revista de la Asociación de Magistrados y Funcionarios de la Justicia de la Nación*.
- Presidencia de la Nación. (2020). DECNU 320/2020.
- Presidencia de la Nación. (2020). DECNU 766/2020.
- Presidencia de la Nación. (2021). DECNU 66/2021.
- Tachella, D. H. (2020). Pago de cargas, contribuciones y expensas en la nueva Ley de Alquileres. *Locaciones Urbanas - Análisis de las Modificaciones de la Nueva Ley de Alquileres*.
- Ylarri, J. (2020). Los alcances del control judicial sobre las normas adoptadas para enfrentar el Coronavirus. *La Emergencia, los Remedios Procesales y el Control de Constitucionalidad*. Revista Digital. http://aadconst.org.ar/revistadigital/wp-content/uploads/2020/04/ART_04_Los-alcances-del-control-judicial.pdf