

EXPENSAS Y PROPIEDAD HORIZONTAL: UN PLEITO BIZANTINO

Un pleito innecesario (que debió haberse resuelto en la etapa de mediación obligatoria) mereció una sentencia justa.

Isabel tenía dos hijas con Julio, pero éste tenía otros hijos. Por razones que no conocemos, además de varios descendientes, Julio parece haber tenido muchas deudas.

Tanto era así que el consorcio de propietarios del edificio donde Julio tenía un departamento le inició pleito para intentar el cobro de las expensas comunes adeudadas.

Pero Julio murió y las dos hijas de Isabel heredaron un sexto cada una del departamento que había sido de su padre... y la consiguiente deuda por expensas comunes.

Pero... ¿qué son las expensas? Según la ley, éstas son “la contribución que cada propietario debe hacer al sostenimiento común de un inmueble sujeto a propiedad horizontal”.

La ley también dice que “los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innova-

ciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta”.

Obviamente, “ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece.”

La deuda por expensas “se transmite con la cosa”: quien adquiera, por la causa que sea, la cosa que dio origen a la deuda, también adquirirá la obligación de pagarla. En los latines tan caros a los abogados, a ese tipo de deudas se las llama “propter rem”. Su opuesto son las deudas “in personam”, donde la deuda sigue a la persona del deudor.

En el caso que nos ocupa, y ante la posibilidad de que el departamento (del cual sus hijas poseían el 33%) fuera subastado para cancelar la deuda con el consorcio de propietarios con el producido de la venta, Isabel acudió en auxilio de aquéllas: en el marco del juicio iniciado contra Julio, llegó a un acuerdo con el consorcio de propietarios y, con su propio dinero, canceló la deuda.

Según ese acuerdo, “el consorcio quedaba desinteresado de todas las deudas por capi-

tal e intereses que se devengaron entre septiembre de 2003 y julio de 2013 y ambas partes renunciaron a cualquier reclamo posterior”.

Grande fue la sorpresa de Isabel cuando, al mes siguiente de llegar a ese acuerdo, en la liquidación de las expensas comunes que llegó a manos de sus hijas, la deuda seguía apareciendo en el respectivo resumen.

Esto, que parece algo puramente formal, no es así: según la ley, el crédito por expensas comunes de edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal *constituye título ejecutivo*; es decir, permite al acreedor iniciar una demanda por cobro contra la cual el deudor tiene escasas defensas.

Entonces Isabel demandó al consorcio de propietarios. Dijo que no había logrado que éste “estableciera de manera concreta el origen de dicha deuda, incluso habiéndolo requerido mediante una carta documento e intentado obtener dicha certeza mediante la promoción de una causa judicial” y explicó que “sólo pudo obtener respuestas por parte de la administración de manera informal”.

De acuerdo con esas explicaciones, la deuda “correspondía a tres ítems: (1) una diferencia entre la liquidación mensual y lo abonado en razón del convenio; (2) un saldo deudor por gastos –que, según opinión de Isabel no habían sido demostrados al momento de firmar el acuerdo– y que correspondían a un adelanto de fondos hecho al martillero” que debió haber llevado adelante la subasta del departamento y (3) un reintegro por un impuesto debitado al consorcio.

En su demanda, Isabel exigió el cumplimiento del contrato” celebrado con el consorcio más daños monetarios y morales. En su opinión, el acuerdo con el consorcio había puesto punto final a cualquier deuda pendiente: “cualquier tipo de deuda de la

unidad estaba incluido en el acuerdo”, por lo que el reclamo hecho a sus hijas “era ilegítimo e implicaba el incumplimiento del convenio”.

La demanda de Isabel fue rechazada. Según el juez, el consorcio “no había intentado reclamar la deuda” por lo que “no se había configurado el presupuesto que autorizaba la procedencia de la demanda”.

Isabel apeló. Para ella, “la publicación de una deuda por expensas posterior a la celebración del acuerdo era suficiente para considerarlo incumplido”, porque, de acuerdo a lo firmado, “las partes renunciaron expresamente a cualquier reclamación que pudiera encontrarse pendiente” y “no resultaba necesario que la deuda fuera reclamada judicialmente para que se considere que el acuerdo fue incumplido”.

Al revisar la sentencia (y luego de despejar algunas cuestiones procesales acerca de si Isabel podía o no demandar al consorcio, al no ser copropietaria del edificio), la Cámara¹ opinó que “más allá de haber solicitado el cumplimiento de lo acordado, de la interpretación de los hechos alegados por las partes [y] de lo peticionado [al apelar] se desprendía que la pretensión de [Isabel y sus hijas] consistía en que el consorcio demandado *desista de incluir en la liquidación de expensas una deuda que consideraban ilegítima*”.

El tribunal tuvo en claro que “el objetivo del acuerdo de pago [firmado por Isabel] fue, justamente, obtener la liberación de sus hijas respecto del reclamo del consorcio”, pero que “esto no ocurrió porque al mes siguiente a su formulación en la liquidación de expensas persistió una deuda respecto de

¹ In re “Schiaffino c. Consorcio de Propietarios Mendoza 1767”, CNCiv (I), 9 junio 2021; *ElDial.com* XXIII:5745, 22 julio 2021; AAC51D.

la unidad de la que [sus hijas] eran copropietarias”.

La cámara aclaró que Isabel “se encontraba legitimada a demandar dado que tenía interés en reclamar por los efectos del acuerdo del que fue parte; es decir, por ser titular de la relación sustancial que dio origen al proceso, sin perjuicio de que no se encontrara obligada al pago de las expensas”.

Los jueces entendieron que el consorcio, al contestar la demanda, había reconocido que “la deuda motivo de discusión correspondía a los honorarios del martillero designado para subastar el inmueble” (subasta que quedó sin efecto cuando Isabel canceló la deuda).

Por otra parte, de la contestación de demanda se desprende que, a criterio del consorcio, Isabel era quien se encontraba obligada al pago de esos honorarios, en virtud de la responsabilidad que asumiera en el convenio.

“Entonces”, dijo el tribunal, “resulta evidente que incluir tal deuda en la liquidación de expensas adolece de dos problemas: (1) no se trata de una deuda por expensas y (2) las obligadas al pago, según la propia demanda, no son las hijas de Isabel”.

En consecuencia, “resulta atendible el reclamo de [Isabel] en tanto tal ilegítima inclusión de la deuda obsta la producción de los efectos del contrato, no siendo necesario para ello que la deuda sea reclamada judicialmente”. Dicho en lenguaje más comprensible, exigir (judicialmente o no, no importa) que se pague algo que no se debe implicaba violar el contrato por el cual Isabel había intentado cancelar todas las deudas frente al consorcio.

Por lo tanto, la Cámara resolvió que la demanda fuera admitida “condenando al con-

sorcio a eliminar de la liquidación de expensas la suma en cuestión y sus intereses”.

El sentido de la sentencia es claro, pero algo confusa su fundamentación. En efecto, el tribunal dijo que debían eliminarse de la liquidación los honorarios del martillero, *porque no constituían expensas comunes*. Es cierto, pero... ¿qué decía el acuerdo al respecto? ¿estaba limitado sólo a las expensas? ¿En qué consistió el error del consorcio? ¿En una mala interpretación del acuerdo – quizás mal redactado–? ¿Su texto era tan restrictivo que no admitía segundas interpretaciones? Si fue así, obviamente quien contestó la demanda por el consorcio no fue quien redactó el acuerdo, pues incurrió en una seria confusión conceptual.

Otro punto interesante de la decisión es el referido al daño económico que Isabel dijo haber sufrido. Ella lo reclamó por estar “derivado del retardo, jurídicamente relevante, en el cumplimiento de la prestación comprometida”.

La Cámara entendió que “en el caso se persiguió el cumplimiento de una *obligación de hacer*: que el consorcio eliminara de la liquidación de expensas la deuda de la unidad funcional de la que las hijas de [Isabel] eran cotitulares”.

Según el Código Civil, “la obligación de hacer debe cumplirse en tiempo propio”.

Al resolver la cuestión, el tribunal tuvo en cuenta que *el daño compensatorio resarce el incumplimiento definitivo* de la obligación, mientras que *el moratorio es el que resulta del retardo en el cumplimiento*.

En el caso, “el retardo en el cumplimiento implicó un daño, que puede ser acumulado al pedido principal” y al que el Código Civil llama *intereses* “aunque no se trate de de-

vengamientos sucesivos de una deuda de capital dinerario”.

El tribunal recordó que cuando se pacta mediante una cláusula penal la manera en que será indemnizado ese eventual retardo “no resulta necesario probar la ocurrencia de un daño específico, porque las partes han acordado expresamente ponerle un valor a dicha situación” y han efectuado “una determinación convencional del daño”, *pero este no era el caso en este pleito*.

“El daño [en la demora en cumplir una obligación] participa de las características de cualquier otro tipo de daño: debe ser cierto, subsistir en el momento en que se lo computa, personal de quien lo reclama, afectar un interés legítimo y encontrarse causalmente relacionado con el hecho imputado” Y, además, “la prueba de su existencia incumbe al damnificado, sin perjuicio de que la cuantificación pueda quedar sujeta al prudente arbitrio judicial”.

Pero la autoridad que tienen los jueces para cuantificar el daño “no puede suplir la actividad probatoria que es una carga de quien demanda”. Es decir, *la existencia del daño hay que probarla, aun cuando sea el juez quien lo deba cuantificar*.

Para la Cámara, “en el escrito de demanda no se expresó en qué consistió ese daño; es decir cuál o cuáles circunstancias perjudiciales deben ser reparadas y, menos aún, se produjo prueba relacionada a ellas”.

En el caso “no se trataba de una deuda dineraria, en la que el daño puede presumirse derivado de la imposibilidad de utilizar [el dinero] en el transcurso del tiempo y su depreciación”. Por consiguiente, “las circunstancias del caso exigían cuanto menos una explicación de los motivos del reclamo”. Como no se produjo prueba algu-

na sobre el resarcimiento pretendido, el reclamo por el daño moratorio fue rechazado.

Isabel también había reclamado daño moral. La Cámara estuvo de acuerdo en que “se había acreditado la configuración de una conducta antijurídica por parte del consorcio lo que dio lugar a la pretensión de cumplimiento de contrato”.

Pero, “justamente, por encontrarse la cuestión dentro del ámbito de la responsabilidad contractual, la apreciación [del daño moral] es de carácter restrictivo. Es que en estos casos, el daño moral no se produce “in re ipsa” es decir, no se presume derivado de la antijuricidad de la conducta, sino que debe ser necesariamente acreditado, así como la relación de causalidad con la conducta antijurídica de que se trate”. En palabras más sencillas, no toda conducta antijurídica produce un daño moral: hay que probarlo.

Según el tribunal, “la invocación de haber sufrido [un daño] en virtud de los hechos acontecidos *no resulta suficiente si no se encuentra acompañada de prueba de la entidad y repercusión del mismo que traspase la mera molestia*”.

Como no se cumplió con la carga de la prueba, el reclamo por daño moral no prosperó.

Por consiguiente, se revocó la sentencia y se condenó al consorcio “a eliminar de la liquidación de expensas la suma reclamada con posterioridad al acuerdo celebrado” con Isabel y sus intereses, pero se rechazaron los reclamos por “daño moratorio” y “daño moral”.

La sentencia (a pesar de algunos graves errores gramaticales) es buena. Resulta evidente, por otro lado, que el conflicto se desató como consecuencia de un acuerdo mal redactado y peor interpretado: mientras la

intención de Isabel fue cancelar *todas sus deudas con el consorcio*, éste intentó dejar algunos rubros fuera del acuerdo. Cada parte leyó e interpretó el mismo contrato de distinta manera.

También es evidente que quien negoció y redactó el contrato no fue la misma persona que defendió al consorcio: en el contrato se dijo algo que luego fue contradicho en la defensa.

¿Se darán cuenta los restantes consorcistas que podrían reclamar al administrador del

inmueble el reembolso de los gastos judiciales ocasionados por su falta de diligencia profesional, sea en la redacción del acuerdo con Isabel como en la elección del abogado?

El Filosofito, que nos lee en borrador, nos pregunta: ¿será tan leal el administrador del consorcio como para indicar claramente en las liquidaciones que hace llegar a cada copropietario que seguramente fue él el responsable del conflicto?

* * *

Esta nota ha sido preparada por Juan Javier Negri. Para más información sobre este tema pueden comunicarse con el teléfono (54-11) 5556-8000 o por correo electrónico a np@negri.com.ar.

**Este artículo es un servicio de Negri & Pueyrredon Abogados a sus clientes y amigos.
No tiene por objeto prestar asesoramiento legal sobre tema alguno.**