



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

Expte. 9682. " CONSORCIO DE PROP. EDIF."GRAN GALERIA CENTRAL" C/ ARDANAZ - GALPARSORO Y LAFFORGE S/ COBRO DE EXPENSAS

R.I. 15@ y 10(H)

(RGE:B-18256-0)

Cámara de Apelación en lo Civil y Comercial-Necochea
Petición: Recurso de Apelación.

Peticionante: Demandado (Dr. Chico).

Necochea, 23 de Febrero de 2016.

VISTOS Y CONSIDERANDO:

I- El recurso de apelación deducido a fs. 626 por el demandado agraviándose de la resolución obrante a fs. 616/618 que resuelve que el adquirente en subasta debe pagar, además del precio, las deudas por expensas devengadas con anterioridad a la subasta sólo en el caso de que el precio no alcanzare para cubrirlas y en ese entendimiento, ordena establecer el orden de preferencia en el cobro de los créditos de los acreedores que se han presentado en autos a hacer valer sus derechos (art. 590 CPC).

Agravia al apelante en su memorial que el Juez a quo entienda que su parte no está legitimada para reclamar el pago de las expensas adeudadas por el inmueble subastado en autos, por carecer de interés jurídico que lo justifique.

Aduce que ello no es así, por cuanto el inmueble subastado en estas actuaciones era de su propiedad y el valor de venta según publicación edictal estaba integrado por la base de venta oportunamente determinada en el auto de subasta y por la deuda de expensas informada en la publicación



PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PODER JUDICIAL

Expte. 9682. " CONSORCIO DE PROP. EDIF."GRAN GALERIA CENTRAL" C/ ARDANAZ - GALPARSORO Y LAFFORGE S/ COBRO DE EXPENSAS edictal (v. fs. 449), expresamente se estableció que la deuda era a cargo del comprador.

Agrega que se encuentra legitimada porque cuanto más dinero se obtenga del inmueble aquí subastado el remanente será de propiedad de mi mandante -por subrogación- una vez abonada la totalidad de la deuda aquí reclamada, intereses y costas.

En el siguiente punto de su presentación critica que se resuelva que el adquirente deba pagar sólo el saldo de precio del bien inmueble adquirido en subasta, no así la deuda por expensas debidas con anterioridad, por cuanto el monto que se ha obtenido en el remate judicial alcanza para cubrirlas.

Arguye que todos y cada uno de los que participaron del acto de la subasta por así haberse consignado expresamente en el edicto y por haberlo indicado el martillero a viva voz sabían que además del monto que resultara del remate judicial debían abonar el monto de \$.- correspondiente a expensas comunes y por lo tanto dicho monto era evaluado por los interesados a los fines de efectuar la oferta correspondiente, porque en definitiva tendrían que agregarle al monto ofertado a la suma de expensas debidas.

Por lo que adoptar un criterio contrario al aquí manifestado implicaría contradecir las reglas de la de la buena fe comercial que -en este aspecto- también rige en los remates judiciales.

II- A fin de resolver la cuestión planteada ha de consultarse las constancias de la causa, de donde surge a fs. 448/449 y 469 la publicación



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

Expte. 9682. " CONSORCIO DE PROP. EDIF. "GRAN GALERIA CENTRAL" C/ ARDANAZ - GALPARSORO Y LAFFORGE S/ COBRO DE EXPENSAS

de los edictos correspondientes a la subasta de autos. Entre las condiciones de la venta se informa sobre la deuda por expensas comunes de \$ que pesa sobre el inmueble al 31/08/12 y que la misma se impone a cargo del adquirente.

A fs. 450/vta. obra el acta de compraventa judicial. Se expresa en dicho documento que la venta se efectuó por la suma de \$y demás datos de la misma, dejándose constancia que las expensas son a cargo del adquirente, prestando el mismo conformidad y consentimiento por la compra realizada y manifestando conocer las bases y condiciones de la compraventa judicial.

A fs. 466/67vta. el Martillero interviniente presenta la rendición de cuentas de la subasta efectuada aclarando que previamente a la puja desarrolló a viva voz pormenorizado informe sobre la obligación y carga respecto del pago de las expensas.

Sin existir impugnaciones a dicho informe el Sr. Juez a quo aprueba en cuanto lugar la rendición de cuentas y liquidación de gastos presentada. Además intima al adquirente a depositar el saldo de precio, lo cual es cumplido conforme se acredita a fs. 516. Dicha parte integra la suma de que sumada a la ya abonada en concepto de seña \$, arroja la suma de venta ya denunciada de \$.

A fs. 536 el Consorcio actor solicita que se transfieran a su cuenta la suma correspondiente a las expensas comunes adeudadas, lo que se ordena a fs. 584.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

Expte. 9682. " CONSORCIO DE PROP. EDIF."GRAN GALERIA CENTRAL" C/ ARDANAZ - GALPARSORO Y LAFFORGE S/ COBRO DE EXPENSAS

A fs. 594/595vta. se presenta la demandada informando que lo depositado por el adquirente implica la integración del monto de venta, pero que no se ha depositado el correspondiente a las expensas adeudadas, por lo que solicita se intime al adquirente a integrar dicho monto.

Por su parte el comprador a fs. 607/vta. niega legitimación al ejecutado para intimar a quien suscribe al pago de expensas, por cuanto, según aduce, si correspondiese la única persona habilitada a tal efecto sería el Consorcio de propietarios actor.

III- En orden a la falta de legitimación esgrimida respecto del ejecutante, ha de tenerse en cuenta que de existir un remanente en esta ejecución, éste será de propiedad del ejecutado y de allí el interés de dicha parte en la intimación peticionada.

Y respecto de la viabilidad de dicha petición, si bien la cuestión que se plantea es debatida y la casuística jurisprudencial es variada, no caben dudas, en el concreto caso de autos y conforme el principio de buena fe que emana de la subasta como acto jurisdiccional, que si en el edicto se hizo referencia expresa a que el importe adeudado de expensas comunes anteriores a la subasta, debía ser abonado por el adquirente y éste lo aceptó expresamente en el boleto como condición de venta, pesa sobre el comprador la obligación de abonarlas en la medida que el precio de la cosa no alcance para su pago (conf. arts. 565, 568, 574, 575, 581 y concs. CPC; conf. CC. DO, 90791, RSI, 169-11,S, 18/08/2011; CC. sala II SM, 44033, RSD-504-3,S, S, 27/11/2003; CC. sala I, SI, 82362, RSI-583-99,I, 7/12/99).



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

Expte. 9682. " CONSORCIO DE PROP. EDIF."GRAN GALERIA CENTRAL" C/ ARDANAZ - GALPARSORO Y LAFFORGE S/ COBRO DE EXPENSAS

Por ello, en el caso el precio de la subasta es de \$y de no alcanzar dicho monto para afrontar las deudas por expensas informadas en los edictos, el adquirente deberá integrar la suma correspondiente para satisfacerlas, pero no porque integre el precio -como aduce el apelante- sino porque así fue impuesto como "condición de venta" (conf. CC 1° sala I, MP, 129436, RSI-1523-4,I, 26/08/04).

Y en ese marco entonces, aparece ajustada a derecho la decisión del Inferior que supedita la intimación solicitada a que se determine el orden de preferencia en el cobro de los créditos a fin de establecer si queda un saldo insoluto, ya que, como se ha dicho, no siempre el crédito por expensas comunes es prioritario, de manera que otros créditos pueden tener que ser pagados antes y, así, ocupándose el producido de la subasta en el pago de otros créditos privilegiados, el comprador puede verse obligado a afrontar dicho saldo, hasta completar la suma por expensas publicada (conf. Toribio E. Sosa la "Subasta Judicial" p. 67).

Ello, sin dejar de señalarse, que una adecuada técnica procesal imponía, como el mismo juzgador reconoce, determinar el orden de preferencia en el cobro de los créditos, como paso previo al pago de las expensas autorizadas a fs. 554.

En cuanto a los honorarios regulados al Dr. Juan Alberto Marraro en la suma de PESOS (\$.-), con más el aporte de ley en la resolución impugnada de fs. 616/618, apelados a fs. 625 por altos por el ejecutado y a fs. 631 por bajos por el letrado beneficiario de dicha regulación, no habiendo



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PODER JUDICIAL

Expte. 9682. " CONSORCIO DE PROP. EDIF."GRAN GALERIA CENTRAL" C/ ARDANAZ - GALPARSORO Y LAFFORGE S/ COBRO DE EXPENSAS mérito para modificarlos, se confirma la mentada resolución (arts. 13, 14, 15, 16, 21, 34, 41, 54 y 57 Ley 8904).

POR ELLO: se confirma la resolución de fs. 616/618, con costas dealzada al ejecutado (art. 556 CPC). Difiérese la regulación de honorarios para su oportunidad (art. 31 ley 8904).Transcurrido el plazo del art. 267 del ritual, devuélvase (arts. 47/8 Ley 5820).

Dr. Oscar A. Capalbo
Juez de Cámara

Dr. Fabián M. Loiza
Juez de Cámara

Dra. Daniela M. Pierresteguy
Secretaria