--- Trelew, de octubre de 2009.-

--- **Y VISTOS:** el recurso de apelación interpuesto por el ejecutado a fs. 84 contra la resolución de fs. 80/82, y memorial de agravios de fs. 92/97. ----------

--- **CONSIDERANDO:** ----------

--- **I.-** En la resolución apelada se desestimaron las excepciones de falta de legitimación pasiva e inhabilidad de título interpuestas por el ejecutado. ----------

--- El demandado se agravió, en lo fundamental, sosteniendo que hubo un total desentendimiento de la línea argumental que expuso respecto de que la vía ejecutiva está prevista para el cobro de las expensas comunes y no de las extraordinarias y acerca de que había puesto en conocimiento de la actora mediante carta documento que había transferido el inmueble. ----------

--- Como segundo agravio adujo que el Sentenciante desestimó las excepciones de falta de legitimación pasiva e inhabilidad de título recurriendo a afirmaciones dogmáticas y por ende arbitrarias. ----------

--- Afirmó que quedó perfectamente demostrado que la actora aceptó tácitamente la transferencia del inmueble y sin embargo inició la acción contra su titular registral. -------

--- Expuso que el hecho de haber aceptado la actora que en el mes de mayo del año 1997 se produjo la transmisión del inmueble a los Sres. D. y M. L. y la circunstancia de que la actora haya reclamado expensas a partir del mes de enero de 1998 está dando por sentado que quienes abonaron el período comprendido entre mayo de 1997 a enero de 1998 fueron estos últimos. ---------- Transcribió jurisprudencia que sería favorable a su postura. ---------- **II.-** Respecto de la legitimación pasiva en el cobro ejecutivo de expensas, el principio establecido en el art. 8º de la ley 13.512 señala que la obligación de pagar expensas recae sobre los titulares de las unidades funcionales, sin que importe la calidad de las personas que ocupan efectivamente el inmueble. De allí que el legitimado pasivo en la ejecución de expensas es quien posea la titularidad del derecho real de propiedad horizontal sobre la unidad funcional de la cual provenga la deuda por expensas. ----------

--- Si bien el administrador tiene entre sus obligaciones llevar un registro con los nombres y domicilios de los titulares de las distintas unidades del edificio, a los efectos de iniciar la ejecución de expensas, deberá solicitar un informe al Registro de la Propiedad Real a los fines de establecer fehacientemente la titularidad y las condiciones de dominio del piso o departamento respecto del cual se pretenda realizar la ejecución.

--- El poseedor por boleto de una unidad funcional no queda legitimado pasivamente en los casos de ejecución de expensas, aun en el supuesto que en la relación jurídica con el titular registral se hubiera pactado que aquél toma a su cargo la obligación de pagar los gastos comunes, puesto que en todo caso se trataría de un convenio entre particulares no oponible al consorcio que resulta ajeno a ese negocio jurídico. ----------

--- Nada obsta a que el poseedor quiera pagar las expensas y el administrador las cobre (arts. 726, 727 y concs. C.C.), mas de lo que aquí se trata es de establecer a quién se

debe ejecutar en el trámite judicial, quién es la persona legalmente obligada (conf..: CNCiv., sala “K”, DJ 2003-3-1212; Gurfinkel de Wendy, “La Propiedad Horizontal...” ed. Lexisnexis- 2005, pág. 478). ----------

--- Por otro lado, el silencio guardado por la actora ante las manifestaciones del ejecutado, en el sentido de que había transmitido el inmueble, no están encuadradas en la excepción dispuesta por el último párrafo del art. 919 C.C. que le otorga el valor de manifestación de voluntad. ----------

--- Lo que pretende el apelante, es que la falta de contestación de la carta documento que envió significa una expresión del actor de que aceptaba que los nuevos titulares de dominio son los Sres. D. y M. L.. ---------- No es compartible dicha postura, en razón de que en el caso no existía la obligación de explicarse por relaciones precedentes. Se considera que existe la misma en los contratos de duración (distribución, agencia, concesión, suministro), en los que ciertas conductas de una de las partes pueden considerarse aceptadas por el silencio de la otra (v.gr., modificaciones del precio, de los plazos de entrega o de pago del precio, prórrogas de duración del contrato, incorporación de nuevos productos a la distribución o concesión), y en los contratos instantáneos en los que se difiere el cumplimiento de las prestaciones (conf..: Rivera, “Instituciones de Derecho Civil”, ed. Abeledo Perrot 1994, T II, pág. 470), y en el caso no se trata de ninguno de esos supuestos ni de otro análogo. ----------

--- Finalmente, que del certificado surja que se ejecutan tanto expensas comunes ordinarias y extraordinarias, no inhabilita el carácter ejecutivo del título. Es que se habla de expensas comunes por ser gastos que deben ser pagados por la totalidad de los consorcistas y porque a todos benefician, no correspondiendo confundir esa expresión con “expensas ordinarias”, por contraposición a las “extraordinarias”, ya que tal identificación es inexacta, pues la distinción hace sólo a la causa y a la oportunidad que motivan la necesidad de la erogación: su reiteración por configurar gastos que se repiten mes a mes, o bien, el surgimiento ocasional de la obligación de afrontarlos frente a circunstancias excepcionales. ----------

--- En consecuencia, tan comunes son las expensas referidas a los sueldos del encargado del edificio, que se pagan todos los meses, como las que deben recaudarse por única vez para hacer frente, por ejemplo, a una sentencia condenatoria dictada en el juicio por despido promovido por aquél (confr.: Arean – Torterolo “Código Procesal Civil y Comercial de la Nación...”, ed. Hammurabi 2008, T IX, pág. 469 § 1), por lo que también se desestimará el agravio y se confirmará la sentencia apelada. ----------

--- **III.-** Las costas se impondrán al apelante vencido (art. 558 C.P.C.C.). ----------

--- En consideración a la naturaleza de las presentes actuaciones, y la importancia y eficacia de las labores desarrolladas en esta Instancia, así como también el resultado obtenido y el carácter con el que actuara, se regularán los honorarios del Dr. A. F. A. en

la suma equivalente al 1,95 % del monto del proceso (arts. 6, 7, 9, 14, 40 y concs. del dec.-ley 2200) ----------

--- Se deja constancia que la presente resolución se dictará por dos miembros del Tribunal, por licencia del Sr. Juez de Cámara Dr. Marcelo J. López Mesa (art. 8 Ley 1130, to. Ley 4550).----------

--- Por ello, la Sala “A” de la Cámara de Apelaciones con asiento en la ciudad de Trelew; **RESUELVE:** ----------

--- 1) Confirmar la resolución apelada de fs. 80/82. ----------

--- 2) Imponer las costas de Alzada al apelante. ----------

--- 3) Regular los honorarios del Dr. A. F. A. por los trabajos de Segunda Instancia en la suma equivalente al 1,95 % del monto del proceso. ---------- 4) Regístrese, notifíquese y devuélvase.----------

REGISTRADA BAJO EL Nº ___242_____ DE 2009 – SIC.- CONSTE.-

cg