



ÍNDICE GENERAL

PALABRAS PREVIAS A LA TERCERA EDICIÓN	11
PALABRAS PREVIAS A LA SEGUNDA EDICIÓN	13
PALABRAS PREVIAS A LA PRIMERA EDICIÓN	15

PARTE PRIMERA DEUDA Y ACCIÓN JUDICIAL

CAPÍTULO I EXPENSAS COMUNES

§ 1. Las expensas comunes y la legislación de fondo. (Las previsiones del Código Civil y Comercial)	27
a) Gastos y contribuciones	27
b) Obligación de pago	29
c) Expensas extraordinarias y fondo de reserva	30
d) El título ejecutivo	32
— Un fallo superador	51
e) Defensas	55
1. Imposibilidad de liberarse del pago. Renuncia y abandono	55
2. Compensación de créditos contra el consorcio	58
3. Eximición (parcial) de pago	60
f) Obligados al pago	61
1. Propietarios	61
2. Ocupantes por otro título	61
3. Condóminos y comunidad hereditaria	64
4. La sociedad conyugal	65
5. El poseedor con boleto	69
6. El cobro de expensas en prehorizontalidad	69
— El adquirente poseedor en prehorizontalidad	72
7. Locatarios, comodatarios y otros tenedores	78
— Locatarios temporarios	80
8. Sociedades comerciales	81
9. Sucesores	81
I. Sucesores a título particular	82
— Situación del adquirente en subasta	85
II. Sucesores a título universal	85
— Por causa de muerte	85
a. El fuero de atracción	88
b. Herencia vacante	94
10. Las expensas en el proceso concursal o la quiebra	97
§ 2. Naturaleza jurídica	103
a) Obligaciones «propterrem»	103
b) Cargas reales	107
c) El caso específico de las expensas comunes	108
d) El fundamento equívoco de un fallo justo	111

CAPÍTULO II

COBRO JUDICIAL

§ 3. Normas procesales aplicables	115
a) Juicio ejecutivo	115
b) Juicio ordinario	116
c) Título ejecutivo	117
1. Requisitos forma les	117

2. Presupuestos relativos	119
I. Limitación de excepciones	119
II. Intimación extrajudicial previa	120
III. Número mínimo de períodos impagos	121
IV. Informe de dominio	121
V. Intereses	122
V.1. Intereses compensatorios	123
V.2. Intereses moratorios	123
V.3. Intereses punitivos	123
V.4. Capitalización	123
V.5. Facultades morigeradoras de los jueces	124
V.6. Intereses pactados por asamblea	124
V.7. Tasa de interés en las expensas comunes	125
VI. Reglamento de propiedad	130
CAPÍTULO III	
TRÁMITE JUDICIAL	
§ 4. Normas procesales aplicables	131
a) Contenido de la demanda	131
b) Documentación a acompañar	132
c) Ampliación de la ejecución	133
1. Ampliaciones anteriores a la sentencia	134
2. Ampliaciones posteriores a la sentencia	136
d) Crítica al criterio judicial de permitir al ejecutado la oposición de excepciones cada vez que se amplía la ejecución de expensas	137
e) Sujeto activo	144
f) Sujeto pasivo	144
g) Trámite del mandamiento de intimación de pago	144
1. Intimación de pago	145
2. Embargo de bienes	148
I. Inmueble inscripto como bien de familia de un sistema de obvia utilidad social	149
II. Inmueble afectado a usufructo	150
3. Diligencia en otra jurisdicción	152
h) Intervención del defensor oficial	154
i) Competencia	156
j) Prescripción	156

PARTE SEGUNDA
DEFENSAS OPONIBLES DEL DEMANDADO

CAPÍTULO IV	
EXCEPCIONES	
§ 5. Enumeración legal	159
§ 6. Clasificación	161
CAPÍTULO V	
ANÁLISIS DE CADA UNA DE LAS EXCEPCIONES	
§ 7. Incompetencia	163
a) Noción	163
b) Demandas contra la Nación	168
c) Fuero de atracción	170
§ 8. Falta de personería en el ejecutante, en el ejecutado o en sus representantes por carecer de capacidad civil para estar en juicio o de representación suficiente	170
a) Noción	170
b) Falta de legitimación activa	171
c) Falta de legitimación pasiva	174

§ 9. Litispendencia	176
a) Noción y presupuestos para su procedencia	176
b) Consignación de expensas	179
§ 10. Falsedad e inhabilidad de título con que se pide la ejecución	181
a) Noción	181
b) Su aplicación al juicio de expensas comunes	181
1. Falsedad de título	181
2. Inhabilidad	183
3. Particularidades de la excepción en el cobro de expensas comunes	185
§ 11. Prescripción	186
a) Noción	186
b) Las reformas introducidas por el Código Civil y Comercial	186
c) Plazo e interrupción. Oportunidad. Ampliación de la ejecución	188
d) La prescripción en el juicio ordinario	191
§ 12. Pago documentado total o parcial	192
a) Noción	192
b) Tipo de documento	193
c) Pago total o parcial	194
— El caso de los depósitos en la cuenta del consorcio	194
§ 13. Compensación de crédito líquido que resulte de documento que traiga aparejada ejecución	195
a) Noción y características	195
b) Aplicación al juicio de expensas comunes	196
§ 14. Quita	198
a) Noción	198
b) Legitimados: administrador, asamblea (mayorías)	198
c) Requisitos	200
d) Extensión y límites al mandato del administrador	201
§ 15. Espera	203
— Noción	203
§ 16. Remisión	205
— Noción	205
§ 17. Novación	206
a) Noción	206
b) Aplicación al juicio de expensas comunes	207
§ 18. Transacción	208
— Noción	208
b) Normas legales	209
c) Aplicación al juicio de expensas comunes	210
§ 19. Conciliación	211
— Noción	211
§ 20. Compromiso documentado	212
a) Noción	212
b) Aplicación al juicio de expensas comunes	213
§ 21. Cosa juzgada	214
a) Noción	214
b) Cosa juzgada material y formal	215
§ 22. Nulidad	217
a) Noción. Requisitos. Procedencia	217
b) Normas aplicables al juicio ejecutivo	221
c) Al caso de las expensas comunes	224

**PARTE TERCERA
LA SENTENCIA**

CAPÍTULO VI

TRÁMITE POSTERIOR A LA OPOSICIÓN —O NO— DE EXCEPCIONES

§ 23. Admisión o rechazo de las excepciones	227
§ 24. Traslado de las excepciones	228
§ 25. Incontestación de las excepciones. Posibilidad de recurrir	230
§ 26. Cuestión de puro derecho	232
§ 27. Costas	234
a) Principios generales	234
b) Excepción. El caso de las expensas comunes	234
c) Forma práctica del cobro de gastos por el consorcio	235
§ 28. Notificación de la sentencia	236
§ 29. Notificación al defensor oficial	237

CAPÍTULO VII

EL JUICIO ORDINARIO POSTERIOR

§ 30. Procedencia	239
a) Procedencia	239
b) Ámbito de cognición	240
c) Aplicación al juicio de expensas comunes	241

CAPÍTULO VIII

CUMPLIMIENTO DE LA SENTENCIA DE REMATE

§ 31. Bienes embargables	243
a) Introducción	243
b) Clases. Conveniencia	243
§ 32. Subasta del inmueble	244
a) Cumplimiento de recaudos previos	244
b) La injustificada brevedad del plazo de validez	245
c) Análisis de las normas procesales	246
d) Improcedente citación al Fisco y municipios	248
e) Inmueble embargado en varios juicios. Preferencia de subasta	249
f) Pasos posteriores al decreto de subasta	251
1. Contenido de los edictos, lugar del remate y designación de martillero	251
2. Citación a acreedores hipotecarios	253
3. Exhibición de títulos	256
4. Adquisición por parte del consorcio actor	257
g) El orden de los privilegios en la subasta	260
1. Nuestra posición respecto al crédito hipotecario	262
2. Preferencia de acreedores embargantes	264
3. Gastos de justicia	264
I. El caso de los honorarios	266
II. La arbitrariedad desnaturalización judicial de los honorarios del abogado	266
II.1. Legitimación del absurdo fuera de todo marco legislativo	268
II.2. Carácter alimentarlo de los honorarios	271
4. Créditos del Fisco	274
h) El cobro del saldo Insoluto de expensas comunes en la subasta judicial. (Un antes y un después de dos fallos nucleares)	274

APÉNDICE I

MODELOS DE ESCRITOS

1. Modelo de acta de asamblea que designa consejo de propietarios y autorización para emitir certificados	279
2. Modelo de autorización del consejo de propietarios a emitir certificados de deuda por parte del administrador	279
3. Texto del escrito de agregación	280

APÉNDICE II

JURISPRUDENCIA SELECCIONADA

1. Cobro de expensas comunes. Obligación de pago	281
2. Eximición de pago	282
3. Cuotas y gastos de construcción	282
4. Daños. Reparaciones. Conservación. Servidos	283
5. Locales. Unidades de planta baja y con salida directa	283
6. Porcentuales. Servicios no prestados. Reforma	284
7. Acción judicial para eximición o reducción de pago	286
8. Ocupantes con boleto	286
9. Excepción de Inhabilidad de título	287

BIBLIOGRAFÍA GENERAL

289