**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CUYO**

**Materia: Derecho Privado II**

**Turno Mañana.**

Prof. Titular: Dr. Carlos Parellada

Prof. Asociado: Dr. Luis H. Cuervo

**Trabajo Práctico N° 1 – 18/04/2016**

**Tema: “Obligaciones Propter Rem”.**

Ubicación Programática: Unidad I, punto 3, in fine

**Objetivos:**

1. Identificar las obligaciones propter rem, reales o ambulatorias.

2. Conocer el régimen jurídico que se les aplica y los casos consagrados en nuestro Código Civil.

3. Distinguirla con respecto a los derechos personales y reales, y en relación a institutos similares.

4. Apreciar el valor de la jurisprudencia en el estudio, interpretación y aplicación de la materia.

5. Adquirir habilidad en la lectura y aplicación práctica de la doctrina judicial emanada de un fallo.

6. Juzgar las ventajas y los inconvenientes de este tipo de obligaciones desde el ángulo del deudor y del acreedor.

**Bibliografía obligatoria**:

* Plenario de la Cámara Nacional Civil ‘Dodero, Hipólito C. v. Consorcio Neuquén’, del 11 de mayo de 1977, publ. en J.A. 1977-II-586 ó ED. 73-276.-
* Plenario de la Cámara Nacional Civil "Servicios Eficientes SA c/Yabra, Roberto I.”
* Guía de clase teórica N2 referida a las obligaciones propter rem.

**Bibliografía sugerida ampliatoria**:

• Cornet, Manuel, ‘Obligaciones propter rem’ – publ. en Rev. J.A. del día 25 de abril de 2.001, número especial ‘Derecho de las Obligaciones’,

• Castro Hernández, Manuel Horacio: ‘Obligaciones “propter rem”: Duros cuestionamientos ontológicos’ nota a fallo C.1ª.Civ. y Com. San Isidro, sala I, nov. 7-996, “Fordman, Haydée y ot. c/Rodríguez, Jorge y ot. p/Ej. hipotecaria” E.D. diario 18-III-97.-

• Pizarro, Ramón Daniel – Vallespinos, Carlos Gustavo, ‘Instituciones de Derecho Privado – Obligaciones’ , ed. Hammurabi, Buenos Aires, marzo de 1999, Tomo 1, págs. 80 en adelante.

• Wayar, Ernesto C., Derecho Civil, Obligaciones – Tomo 1, editorial Depalma, Buenos Aires 1990, págs. 97 en adelante.

• Puerta de Chacón, Alicia-Parellada, Carlos A. “La subasta judicial y los derechos conexos a la cosa subastada”, J.A. To. 1991-II pág. 719.-

* Silvestre, Norma O., “Obligaciones”, Ed. La Ley, Buenos Aires, 2014. Pag.60 y ss.-

**INTRODUCCION:**

Los interrogantes que se presentan en relación a las obligaciones propter rem son los siguientes**:**

* ¿Existen en nuestro derecho?
* ¿Cuál es su naturaleza jurídica?
* ¿Son una categoría intermedia entre los derechos reales y personales?
* ¿Son un régimen normal o excepcional?
* ¿Cuáles son sus caracteres?
* ¿Cuáles son los casos legales que se refieren a ellas?
* ¿Qué diferencias tienen con otros institutos como las cargas reales y las obligaciones in rem scriptae?

Para comenzar el análisis del tema veremos a continuación cuales eran los artículos del C.C que se relacionaban con el mismo.

n el articulo 497 C.C encontraba fundamento legal la postura que negaba la existencia de este tipo de obligaciones en nuestro derecho.

**ART. 497 C.C. de Velez:” A todo derecho personal corresponde una obligación personal. No hay obligación que corresponda a derechos reales.”**

Los artículos del C.C que sustentaban la postura que admitía la existencia de las obligaciones propter rem en nuestro derecho eran los siguientes:

**Art. 2416 C.C:” Son obligaciones inherentes a la posesión, las concernientes a los bienes, y que no gravan a una o más personas determinadas, sino indeterminadamente al poseedor de una cosa determinada.”**

**Art.3266 C.C: “Las obligaciones que comprenden al que ha transmitido una cosa, respecto a la misma cosa, pasan al sucesor universal y al sucesor particular; pero el sucesor particular no está obligado con su persona o bienes, por las obligaciones de su autor, por las cuales lo representa, sino con la cosa transmitida.”**

En el nuevo C.C.C.N. no encontramos un artículo equivalente al 498 C.C, pero si respecto de los demás artículos referidos:

**ART.1933 C.C.C.N: “Deberes inherentes a la posesión. El poseedor y el tenedor tienen el deber de restituir la cosa a quien tenga el derecho de reclamarla, aunque no se haya contraído obligación al efecto.**

**Deben respetar las cargas reales, las medidas judiciales inherentes a la cosa, y los límites impuestos en el Capítulo 4, Título III de este Libro.”**

**ART 1937 C.C.C.N: ”Transmisión de obligaciones al sucesor. El sucesor particular sucede a su antecesor en las obligaciones inherentes a la posesión sobre la cosa; pero el sucesor particular responde sólo con la cosa sobre la cual recae el derecho real. El antecesor queda liberado, excepto estipulación o disposición legal.”**

Alsina Atienza ha conceptualizado a las obligaciones propter rem como aquellas que “descansan sobre una determinada relación de señorío sobre una cosa, y nacen se desplazan y se extinguen con esa relación de señorío”.

El análisis de las obligaciones propter rem que ha sido llevado a cabo en los plenarios “Dodero” y “Servicios Eficientes S.A c/ Yabra Roberto” resulta muy esclarecedor para comprender en formal cabal sus conceptos.

Las notas descriptas por el Dr.Alterini en el plenario “Dodero” son lectura insoslayable tanto para el estudiante de derecho, que debe aprehender los diversos institutos jurídicos, como para el abogado del foro, para dilucidar las dudas que se le presenten en la práctica tribunalicia.

En consecuencia, las obligaciones ambulatorias presentan características muy peculiares que la distinguen de otros institutos como las cargas reales.

Deben ser tenidas en consideración para encuadrar las diversas situaciones que la realidad presenta y, así, resolverlas en forma eficaz.

**1-Plenario "Dodero, Hipólito C. c/Consorcio Neuquén 586/88/90 y/uOtro"**

El plenario se llamó para resolver sí “la obligación de reparar los daños ocasionados por la construcción de un inmueble se transmite a los futuros adquirentes del dominio”.

El Tribunal contestó negativamente a la pregunta y sentó como doctrina que: **“la obligación de reparar los daños y perjuicios por la construcción de un inmueble no se transmite a los futuros adquirentes del dominio”.**

El principal fundamento en que se apoyó la decisión de la Cámara referida consistió en que la situación anteriormente referida no configuraría uno de los casos de obligaciones propter rem, por el carácter personal de la responsabilidad. Al poseer tal origen, queda descartada la posibilidad de atribuir el daño en virtud de una relación con la cosa.

Los daños y perjuicios como efecto de una conducta culpable, es una acción personal que nada tiene que ver con las obligaciones propter rem. No porque los daños y perjuicios provengan del levantamiento de una pared medianera, dicho crédito se transforma en obligación propter rem.

La obligación de reparar los daños ocasionados al propietario vecino por la construcción de un inmueble, tiene clara procedencia en la responsabilidad extracontractual, también llamada aquiliana o por el hecho ilícito. Esta responsabilidad civil, de responder, estar obligado, es decir la que nace del incumplimiento de una obligación legal, no puede sino derivar en un derecho personal que asienta en la idea de culpa. De ahí que, en principio, sea intransmisible dicha responsabilidad a los futuros adquirentes del dominio, quienes han sido ajenos al acto u omisión ilícitos.

De donde, el constructor y el propietario, ejecutores del acto positivo o negativo, es decir, la construcción o la omisión frente a la producción del daño en el vecino, asumen la responsabilidad personal e intransmisible in re que se origina en el incumplimiento de la obligación de preservar al vecino o propietario lindero de todo daño provocado con la cosa (Art. 1716 C.C.y C.N.).

El Dr.Alterini en su voto analizó en profundidad las obligaciones propter rem. Así determinó que sus principales características son:

1. Su nacimiento y transmisión se vincula con alguna relación real, incluyendo a la tenencia; no es necesario que se configure un derecho real. Ella explica su nota “real” por la cual se desplazan o ambulan los derechos y los débitos a los sucesivos adquirentes. Sin embargo, son derechos personales con esta característica peculiar. Ello descarta su categorización como situación intermedia entre éstos y los reales.
2. Su causa fuente es la ley, es decir, son obligaciones ex lege. No se encuentran precedidas por una convención.
3. Su contenido puede consistir en dar, como el supuesto de pago de las expensas, hacer, como el caso de la contribución a los gastos de conservación en el condominio y de no hacer, verbigracia, no plantar a ciertas distancias del límite entre fundos.
4. Tales prestaciones son debidas en razón y en referencia a la cosa. Así, por ejemplo, la obligación de exhibir y la de pagar expensas se refiere a la cosa, pues, en la primera, es la misma cosa en cuya virtud nació la obligación la que debe ser exhibida, y la segunda deriva de servicios realizados en razón de la cosa.
5. El Dr. Alterini es partidario de la responsabilidad total del patrimonio del deudor a causa de ellas. Tal sería el principio general; es decir, la prenda común de los acreedores se constituye como asiento tanto de los daños ocasionados en el período de tiempo en que el sucesor particular ha ejercido la relación real con la cosa como los originados en anteriores etapas. Excepcionalmente, la ley puede determinar limitaciones, como lo dispuso en la hipótesis de expensas comunes.
6. Transmisión de la obligación con la "ambulación de la cosa". En tanto el crédito y la deuda nacen con la relación con la cosa, la transmisión de ambos sobreviene también con el cambio de titularidad de la relación. De manera que, sin dependencia de cesión alguna, el vínculo obligacional queda trabado entre el antiguo acreedor (o deudor) y aquél que accede a la relación.
7. Extinción del crédito y de la deuda con la cesación de la relación con la cosa. Como regla general, y en consonancia con el funcionamiento característico de la obligación propter rem, el crédito y el débito se extinguen para aquél que cesa en su relación con la cosa, sea por medio de enajenación, abandono o pérdida de la cosa; y pasa al que accede a ella.

**Plenario CNCiv."Servicios Eficientes SA c/ Yabra, Roberto I."**

En esta oportunidad, la Cámara en Pleno debió tratar dos asuntos originados en el mismo hecho: la responsabilidad por parte del adquirente de un bien inmueble en subasta pública de los impuestos, tasas y contribuciones que el mismo adeudaba; y la responsabilidad por las expensas devengadas antes de la toma de posesión del mismo, cuando el precio obtenido en la misma no alcanza para solventar tales rubros.

Doctrina del fallo**:”No corresponde que el adquirente en subasta judicial afronte las deudas que registra el inmueble por impuestos, tasas y contribuciones, devengadas antes de la toma de posesión, cuando el monto obtenido en la subasta no alcanza para solventarlas. No cabe una solución análoga respecto de las expensas comunes para el caso de que el inmueble se halle sujeto al régimen de la ley 13.512”.**

**A. Impuestos, tasas y contribuciones**

La mayoría, que votó en forma unipersonal, siguió las huellas trazadas por el Dr.Alterini descriptas anteriormente. Resaltó su carácter ambulatorio como su fuente ex lege. Precisamente, el hecho de no poder encontrar una norma específica que le permitiese englobar a tal caso como una obligación propter rem, motivó que se votara por la negativa. No encuadra dentro de ellas los conceptos en estudio. Le es atribuido al adquirente en subasta pública derechos autónomos distintos del transmitente sobre la cosa. El débito sigue pesando sobre este último, ya que para él no se extingue.

Sin embargo, esto no quiere decir que los créditos por impuestos, tasas y contribuciones se extingan totalmente, sino que sólo se extinguen respecto del adquirente en remate judicial, sin perjuicio de que sus titulares puedan reclamar el saldo insoluto al anterior propietario, quien deberá responder con todo su patrimonio.

Así, de trasladar al adquirente en la subasta tales obligaciones, se lo estaría condenando, además, al pago de lo que no es deudor, sin que (por no ser parte en el proceso) pueda ejercer defensa alguna, entre ellas, la de prescripción, si correspondiere, ni cuestionar por excesivos, en su caso, las multas, recargos e intereses incluidos en la sentencia, violándose el derecho consagrado en el art. 18 de la Constitución Nacional

Es que, entre los caracteres distintivos de este tipo peculiar de obligaciones calificadas como "reales", se destaca el hecho de que el crédito y la deuda se extinguen al cesar la relación con la cosa, en especial en el caso de abandono en consecuencia, las deudas tributarias no pueden participar de tal carácter.

De todas maneras, insistimos, la falta de una previsión legal expresa en tal sentido, descarta la posibilidad de incluirlas en dicha categoría.

**2.B. Expensas de unidades afectadas al régimen de propiedad horizontal**

La mayoría votaron que el adquirente en subasta pública debe afrontar el pago de las expensas en la hipótesis de ser insuficiente el precio obtenido en ella.

Este supuesto es una obligación de origen legal que se correlaciona con un derecho personal. Pesa indeterminadamente sobre el titular de la unidad funcional y se desplaza con su transferencia. Grava a la cosa como inherente al dominio. El abandono como medio de liberación se encuentra prohibido (artículo 8 in fine de la Ley Nº 13.512).

El titular de la unidad funcional deberá responder con los bienes que integran su patrimonio por las expensas que se devengaron durante el ejercicio de su derecho real. En caso de existir un debito anterior, el pago se limitará a la liquidación del bien inmueble. En otras palabras, deviene plena la responsabilidad del sucesor particular por sus deudas; el asiento de las previas se encuentra limitado. La alocución “siempre” del art. 17 de la ley de propiedad horizontal hace referencia a la calidad ambulatoria de las expensas. Es aplicable a todos los supuestos de transferencia. Por ello, comprende a las adquisiciones en subasta pública.

La naturaleza jurídica del crédito por expensas comunes ha sido ampliamente debatida por la doctrina, aunque ello no impide considerar que se trata de una obligación, es decir, de un derecho personal, que nace y se desplaza con el nacimiento o desplazamiento de la titularidad sobre una cosa determinada, en este caso, la unidad funcional en cuestión.

En efecto, una de las consecuencias que mayor trascendencia reviste en relación con el deber que impone el art. 17 de la ley 13.512, es la imposibilidad de los copropietarios de liberarse de esa deuda por la renuncia al uso y goce de los servicios comunes, ni por el abandono del piso o departamento que les pertenece (art. 8°, "in fine", ley 13.512). Ello, a su vez, concuerda, con el art. 18, que derogaba los efectos del régimen instituido por la ley de propiedad horizontal en el antiguo art. 2685 del Cód. Civil. Esa disposición autorizaba el abandono en el condominio como medio de extinguir las obligaciones emergentes de la conservación o reparación de la cosa común (dicha disposición ha sido modificada por el actual art. 1991 C.C.y C.N.)

Sentado ello, de la interpretación armónica y sistemática de los arts. 8°, 17 y 18 de la ley 13.512, resulta que el titular de la unidad funcional responde con todo su patrimonio por la deuda devengada durante el tiempo que dure esa titularidad. Por ello, cuando existen obligaciones por expensas en casos de titulares sucesivos de la unidad, cada uno de ellos responde con todo su patrimonio y puede ser perseguido en sus otros bienes, a pesar de la enajenación o abandono de la cosa, por las expensas devengadas durante el tiempo en que fueron propietarios. Es decir, el deudor del crédito por expensas será el titular de la unidad respectiva en lo que atañe a las devengadas durante el período de su titularidad y responde con todo su patrimonio. El sucesor universal será deudor en los mismos términos, en cuanto sigue la personalidad de su autor, dentro de los límites que establece el Código para las sucesiones por causa de muerte. El sucesor particular responderá con todo su patrimonio por las devengadas durante su propia titularidad y con la cosa por las devengadas antes de su adquisición. Esto significa que en cuanto deje de ser titular de la cosa, podrá ser perseguido solamente por las devengadas durante el período en que fue propietario.

**Cargas reales**.

Este es otro concepto que no siempre se ha distinguido adecuadamente.

Desde un punto de vista genérico, que es el receptado por nuestro ordenamiento, constituyen los gravámenes reales: los deberes y limitaciones de persona “determinada” que se encuentra obligado a respetar el ejercicio de los derechos reales de cosa ajena, piénsese por ejemplo, en el nudo propietario; en otras palabras, son los derechos reales “observados” del lado de quién lo soporta.

Desde un punto de vista especifico, resultan una renta o servicio vinculado a la explotación económica de la tierra.

El nuevo C.C.C.N recepta a las cargas reales en el Art. 1888 que dispone:

”**ARTICULO 1888: Derechos reales sobre cosa propia o ajena. Carga o gravamen real. Son derechos reales sobre cosa total o parcialmente propia: el dominio, el condominio, la propiedad horizontal, los conjuntos inmobiliarios, el tiempo compartido, el cementerio privado y la superficie si existe propiedad superficiaria. Los restantes derechos reales recaen sobre cosa ajena.**

**Con relación al dueño de la cosa, los derechos reales sobre cosa ajena constituyen cargas o gravámenes reales. Las cosas se presumen sin gravamen, excepto prueba en contrario. Toda duda sobre la existencia de un gravamen real, su extensión o el modo de ejercicio, se interpreta a favor del titular del bien gravado.”**

OBLIGACIONES PROPTER REM CARGAS REALES

-El deudor es obligado desde que -El gravado con la carga real

es titular de la relación y responde no es deudor y está exento de

con todos sus bienes. responsabilidad con sus demás bienes.

- Para restringir su responsabilidad y -El abandono del tercer

liberarse, debe abandonar la relación poseedor se limita a facilitar

señorío. ¿? el ejercicio de la acción que

tiende a hacer efectiva la garantía.

**Obligaciones in rem scriptae**

La expresión significa la proyección del derecho personal sobre la cosa.

Se da en el supuesto factico de la enajenación de un inmueble alquilado, por el cual el adquirente debe soportar al locatario sin haber formado parte del contrato de alquiler.

**Art. 1189 C.C. Y C.N. “Excepto pacto en contrario, la locación: … b) subsiste durante el tiempo convenido, aunque la cosa locada sea enajenada.enajenada la finca arrendada por cualquier acto jurídico, la locación subsiste por el tiempo convenido”.**

Es una aplicación del art. 3270CC principio ‘nemo plus iuris” el cual sostiene:

**ART 399 C.C.Y C.N.: “Nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene, sin perjuicio de las excepciones legalmente dispuestas. “**

El comprador de un inmueble alquilado adquiere el dominio cuyo uso y goce se encuentra ejercido por el locatario, titular de un derecho personal que nace del contrato de locación.

OBIGACIONES PROPTER REM OBLIGACIONES IN REM SCRIPTAE

-Liberación del antiguo dueño (enajenante - No liberación del antiguo dueño ( enajenante

locador) y extinción de la obligación de locador) que debe seguir garantizando el uso

garantizar el uso y goce que pasa al nuevo y goce de la cosa al inquilino

propietario.

- La obligación pesa sobre el actual poseedor -El locador continua siendo locador, y él

de la cosa. debe el uso y goce que ha conferido al

locatario.

- El nuevo propietario le debe pagar - El inquilino está obligado con el locador

a quien efectuó el gasto ( su condómino). ( antiguo propietario) y en principio debe

pagar el canon a él.

- Se libera con el abandono - No se libera con el abandono.

**CASOS PRACTICOS**

**A** - Carlos y Amelia son hermanos y heredan un inmueble de su padre. Carlos le pide a Amelia vivir en el inmueble y ella acepta. Carlos vive varios meses ahí y decide realizar numerosas reparaciones. Contrata con distintas empresas para que realicen los arreglos: pintar toda la casa, arreglar el techo y mejorar el jardín.

Amelia concurre a tu estudio jurídico porque quiere saber si ella debe contribuir a los gastos de las reparaciones realizadas por su hermano.

Lee los siguientes artículos del CC.YC.N. para resolver el presente caso:

***ARTICULO 1991.- Gastos. Cada condómino debe pagar los gastos de conservación y reparación de la cosa y las mejoras necesarias y reembolsar a los otros lo que hayan pagado en exceso con relación a sus partes indivisas. No puede liberarse de estas obligaciones por la renuncia a su derecho.***

***El condómino que abona tales gastos puede reclamar intereses desde la fecha del pago.***

***ARTICULO 1992.- Deudas en beneficio de la comunidad. Si un condómino contrae deudas en beneficio de la comunidad, es el único obligado frente al tercero acreedor, pero tiene acción contra los otros para el reembolso de lo pagado.***

***Si todos se obligaron sin expresión de cuotas y sin estipular solidaridad, deben satisfacer la deuda por partes iguales. Quien ha pagado de más con respecto a la parte indivisa que le corresponde, tiene derecho contra los otros, para que le restituyan lo pagado en esa proporción.***

Responde:

1-¿Es un caso indiscutido de obligación propter rem.?

2-¿A quien corresponde que demanden las empresas que efectuaron los arreglos para cobrar esos gastos.?

3-Amelia sostiene que no debe pagarlos porque fueron en exclusivo beneficio de su hermano. ¿Es correcta su postura?

4-Amelia insiste en que no quiere contribuir a esos gastos ¿puede liberarse?

5-En el caso de que Amelia decida vender a Miguel su cuota parte del inmueble ¿a quién le corresponde reclamarle dichos gastos?

1. Como consecuencia de la antigüedad de los inmuebles y de los sucesivos movimientos sísmicos, el muro medianero que separa el inmueble del Sr. González y de la Sra. Pereyra sufren graves danos que lo ponen en peligro de derrumbe. Ante la urgencia ambos propietarios contratan con la empresa constructora “Soluciones inmobiliarias SA” para que realice las reparaciones correspondientes. Mientras estas se llevan a cabo la Sra. Pereyra vende el inmueble a la Sra. García. Terminados los arreglos y no obstante los sucesivos reclamos la empresa constructora no puede cobrar sus servicios.

Eres abogado de la empresa constructora y ella te consulta.

Lee los siguientes artículos del C.C.YC.N. y responde el cuestionario.

***ARTICULO 2006.- Muro, cerco o foso. El muro, cerco o foso se denomina:***

***a) lindero, separativo o divisorio: al que demarca un inmueble y lo delimita del inmueble colindante;***

***b) encaballado: al lindero que se asienta parcialmente en cada uno de los inmuebles colindantes;***

***c) contiguo: al lindero que se asienta totalmente en uno de los inmuebles colindantes, de modo que el filo coincide con el límite separativo;***

***d) medianero: al lindero que es común y pertenece en condominio a ambos colindantes;***

***e) privativo o exclusivo: al lindero que pertenece a uno solo de los colindantes;***

***f) de cerramiento: al lindero de cerramiento forzoso, sea encaballado o contiguo;***

***g) de elevación: al lindero que excede la altura del muro de cerramiento;***

***h) enterrado: al ubicado debajo del nivel del suelo sin servir de cimiento a una construcción en la superficie.***

***ARTÍCULO 2014.- Cobro de la medianería. El que construye el muro de cerramiento contiguo tiene derecho a reclamar al titular colindante la mitad del valor del terreno, del muro y de sus cimientos. Si lo construye encaballado, sólo puede exigir la mitad del valor del muro y de sus cimientos***

***ARTÍCULO 2027.- Mejoras en la medianería urbana. Los condóminos están obligados, en la proporción de sus derechos, a pagar los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared como mejoras necesarias, pero no están obligados si se trata de gastos de mejoras útiles o suntuarias que no son beneficiosas para el titular colindante.***

***ARTÍCULO 2028.- Abdicación de la medianería. El condómino requerido para el pago de créditos originados por la construcción, conservación o reconstrucción de un muro, puede liberarse mediante la abdicación de su derecho de medianería aun en los lugares donde el cerramiento es forzoso, a menos que el muro forme parte de una construcción que le pertenece o la deuda se haya originado en un hecho propio. No puede liberarse mediante la abdicación del derecho sobre el muro elevado o enterrado si mantiene su derecho sobre el muro de cerramiento.***

***ARTÍCULO 2029.- Alcance de la abdicación. La abdicación del derecho de medianería por el condómino implica enajenar todo derecho sobre el muro y el terreno en el que se asienta.***

***ARTÍCULO 2030.- Readquisición de la medianería. El que abdicó la medianería puede readquirirla en cualquier tiempo pagándola, como si nunca la hubiera tenido antes.***

1-¿Es un caso discutido de obligaciones propter rem?

2-¿A quién debe reclamar el pago?

3- Finalmente el Sr. Pereyra hace efectivo el pago. Eres su abogado contesta ¿A quién podría reclamarle reintegro de gastos?

A la Sra. Pereyra ( ) a la Sra. García ( ) a ambas ( )

4- Decides demandar a la Sra. García. ¿Con que bienes responde?

5- ¿Se puede liberar de contribuir?

**C**- Agustín es propietario de un Dpto. sometido a propiedad horizontal el cual adeuda $2.500 por expensa y $500 en concepto de impuestos tasas y contribuciones. En el 2.010 decide vender el Dpto. a la Sra. Emilia. Luego de unos meses el consorcio exige el pago de todas las deudas registradas por dicho Dpto. que ascendían a un total de $500 de impuestos, tasas y contribuciones; y por expensas por un total de $7.500; $2500 le correspondían al periodo en el que Agustín fue propietario y $ 5.000 por el periodo que corresponde a Emilia.

Emilia concurre a tu estudio jurídico a consultarte. Lee lo siguientes artículos de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal y responde las preguntas:

***Art. 8°- 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 innovaciones 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.***

***Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren, a juicio de cualquiera de ellos, de costo excesivo, o contrarias al reglamento o a la ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial, y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva, pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad.***

***Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, puede realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados. Podrá también, cualquiera de los propietarios realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado.***

***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.***

***Art. 17. - La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro total del edificio, sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del art. 3266 del Código civil, aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición; y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los arts. 3901 y 2686 del Código civil.***

Para responder tener en cuenta el Plenarios “Servicios Eficientes, Yabra Roberto”

1-¿Son obligaciones propter rem los impuestos tasas, contribuciones? ¿Emilia debe responder por los impuestos adeudados por el anterior propietario?

2-¿Cuál es la naturaleza jurídica de las expensas?

3-¿Y por las expensas devengadas por ambos propietarios responde? ¿Cómo responde? ¿se puede liberar?

4-¿Cambiarían tus respuestas según el nuevo código civil y comercial?

***ARTÍCULO 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. 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.***

***ARTÍCULO 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. Tampoco pueden rehusar el pago de expensas o contribuciones ni oponer defensas por cualquier causa, fundadas en derechos que ellos invoquen contra el consorcio, excepto compensación, sin perjuicio de su articulación por la vía correspondiente. El reglamento de propiedad horizontal puede eximir parcialmente de las contribuciones por expensas a las unidades funcionales que no tienen acceso a determinados servicios o sectores del edificio que generan dichas erogaciones.***

***ARTÍCULO 2050.- Obligados al pago de expensas. Además del propietario, y sin implicar liberación de éste, están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los que sean poseedores por cualquier título.***

**D-** Juan Pablo necesita dinero para realizar un emprendimiento con su amigo Pedro. Deciden solicitar un préstamo al Banco Español por $100.000. Juan Pablo hipoteca una vivienda de su propiedad para garantizar la deuda. Meses después Juan Pablo vende el inmueble a María. A su vez se atrasa en tres cuotas del préstamo por lo que el Banco decide ejecutar el inmueble.

Lee los siguientes artículos del C.C.Y.C.N. y responde:

1-¿Es una obligación propter rem?

2-¿Que puede hacer María? -

* Pagar por ser deudora
* No pagar por no ser deudora
* Dejar que el banco ejecute inmueble
* Pagar para evitar la ejecución.

3- Si queda un remanente del precio de la venta forzada ¿a quien le corresponde? ¿Y si falta parte del préstamo a quien se le puede exigir?

4-Lee los siguientes artículos del nuevo código civil y comercial y determina si existe algún cambio normativo al respecto.

**ARTÍCULO 2199.- Responsabilidad del propietario no deudor. El propietario no deudor, sea un tercero que constituye la garantía o quien adquiere el bien gravado, sin obligarse en forma expresa al pago del crédito asegurado, responde únicamente con el bien objeto del gravamen y hasta el máximo del gravamen.**

**ARTÍCULO 2200.- Ejecución contra el propietario no deudor. En caso de ejecución de la garantía, sólo después de reclamado el pago al obligado, el acreedor puede, en la oportunidad y plazos que disponen las leyes procesales locales, hacer intimar al propietario no deudor para que pague la deuda hasta el límite del gravamen, o para que oponga excepciones. El propietario no deudor puede hacer valer las defensas personales del deudor sólo si se dan los requisitos de la acción subrogatoria. Las defensas inadmisibles en el trámite fijado para la ejecución pueden ser alegadas por el propietario no deudor en juicio de conocimiento.**

**ARTÍCULO 2201.- Derecho al remanente. Una vez realizado el bien afectado por la garantía, el propietario no deudor tiene derecho al remanente que excede el monto del gravamen, con exclusión del precedente propietario y de los acreedores quirografarios.**

**ARTÍCULO 2202.- Subrogación del propietario no deudor. Ejecutada la garantía o**

**satisfecho el pago de la deuda garantizada, el propietario no deudor tiene derecho a:**

**a. reclamar las indemnizaciones correspondientes;**

**b. subrogarse, en la medida en que procede, en los derechos del acreedor;**

**c. en caso de existir otros bienes afectados a derechos reales de garantía en beneficio**

**de la misma deuda, hacer citar a sus titulares al proceso de ejecución, o promover**

**uno distinto, a fin de obtener contra ellos la condenación por la proporción que**

**les corresponde soportar según lo que se haya acordado o, subsidiariamente, por**

**la que resulta del valor de cada uno de los bienes gravados.**

**E**- Pedro alquila a Pablo su vivienda por dos ano por un canon de $3.000.

Meses después Pedro vende a Andrea el inmueble. Andrea tomo conocimiento del contrato de locación y te consulta como abogado. Lee el art Art 1.189 del C.C.YC.N. y responde:

***Art. 1189 C.C. Y C.N. “Excepto pacto en contrario, la locación: … b) subsiste durante el tiempo convenido, aunque la cosa locada sea enajenada. Enajenada la finca arrendada por cualquier acto jurídico, la locación subsiste por el tiempo convenido”.***

***ART 399 C.C.Y C.N.: “Nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que tiene, sin perjuicio de las excepciones legalmente dispuestas. “***

**Fallo “MARTINEZ FELICIANO”:**

Un esclarecedor fallo es el de la Suprema Corte de Justicia de la provincia de Mendoza sobre el antiguo art 1498C.C SCJMZA sala I:”MARTINEZ FELICIANO Y OTROS EN JUICIO Rossi Ricardo c/ Feliciano Martinez por cobro de alquileres p/ Casación”, por el medio del cual el superior tribunal dispuso que”

El código civil argentino no consagro la llamada empto rem, institución por la cual la venta rompe la locación, sino que en el art. 1498 C.C dispuso que *“enajenada la finca arrendada la locación subsiste por el lapso convenido”.* La razón por la cual el adquirente de un inmueble locado debe comportarse como si el contrato de locación se hubiese suscripto con el debe buscarse en lo que en la moderna doctrina se conoce como trasmisión de la posición contractual o cesión del contrato.

La cesión de la posición contractual es una forma de transmitir la titularidad de los contratos y funciona de modo tal que los derechos y las obligaciones pasan en otras manos de manera unitaria; en nuestro país si bien se carece de normativa genérica es aceptada en forma mayoritaria por la doctrina.

Esta cesión del contrato puede ser convencional o legal como por ejemplo 1498 C.C.

Producida la enajenación del inmueble locado el locatario debe seguir pagando los alquileres al anterior propietario el locador pues es ante el ante quien está obligado. Todo ello es así salvo que la cesión le sea notificada. Es que la obligación es una relación bipolar y por eso mismo el derecho a percibir los alquileres le corresponden a quien está unido contractualmente con el que tiene la obligación de pagar, salvo que la cesión de la posición contractual haya sido lo suficientemente exteriorizada, sea a través de la notificación o de la aceptación del deudor cedido.”

RESPONDE:

1-¿Subsiste el contrato de alquiler?

2-¿Es una propter rem?

3-¿A quién debe pagar los alquileres?

4-¿ Cambia el régimen en el nuevo código civil y comercial?

***Cesión de la posición contractual***

***ARTÍCULO 1636.- Transmisión. En los contratos con prestaciones pendientes cualquiera de las partes puede transmitir a un tercero su posición contractual, si las demás partes lo consienten antes, simultáneamente o después de la cesión. Si la conformidad es previa a la cesión, ésta sólo tiene efectos una vez notificada a las***

***otras partes, en la forma establecida para la notificación al deudor cedido.***

***ARTÍCULO 1637.- Efectos. Desde la cesión o, en su caso, desde la notificación a las otras partes, el cedente se aparta de sus derechos y obligaciones, los que son asumidos por el cesionario. Sin embargo, los cocontratantes cedidos conservan sus acciones contra el cedente si han pactado con éste el mantenimiento de sus derechos para el caso de incumplimiento del cesionario. En tal caso, el cedido o los cedidos deben notificar el incumplimiento al cedente dentro de los treinta días de producido; de no hacerlo, el cedente queda libre de responsabilidad.***

***ARTÍCULO 1638.- Defensas. Los contratantes pueden oponer al cesionario todas las excepciones derivadas del contrato, pero no las fundadas en otras relaciones con el cedente, excepto que hayan hecho expresa reserva al consentir la cesión.***

***ARTÍCULO 1639.- Garantía. El cedente garantiza al cesionario la existencia y validez del contrato. El pacto por el cual el cedente no garantiza la existencia y validez se tiene por no escrito si la nulidad o la inexistencia se debe a un hecho imputable al cedente. Si el cedente garantiza el cumplimiento de las obligaciones de los otros contratantes,***

***responde como fiador. Se aplican las normas sobre evicción en la cesión de derechos en general.***

***ARTÍCULO 1640.- Garantías de terceros. Las garantías constituidas por terceras personas***

***no pasan al cesionario sin autorización expresa de aquéllas.***