

## TRANSCRIPCIÓN DEL AUDIO DE LA DRA. MARINA MARIANI DE VIDAL

### LAS EXPENSAS COMUNES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN DERECHO ARGENTINO

Soy Marina Mariani de Vidal y desde hace muchos años, en realidad más de lo que querría acordarme, enseñé en esta casa derechos reales. Entonces el tema que elegí para esta clase es el tema de derechos reales, o sea, dentro del derecho real de propiedad horizontal el régimen de las expensas comunes y las ventajas de que este crédito está rodeado, tanto por vía legislativa como jurisprudencial.

Bueno, entonces para ubicar un poco el tema, digo que el derecho real es el derecho de carácter patrimonial que pone al titular en relación directa e inmediata con la cosa, de modo que este titular saca la ventaja emanada del derecho directamente de la cosa porque el derecho real recae sobre cosas, es decir sobre objetos materiales. Entonces el derecho real tiene una ventaja muy grande sobre los derechos creditorios, es decir los derechos de obligación porque resulta oponible a todo el mundo, es decir como le decimos nosotros "erga omnes" a todos, mientras el derecho personal sólo contra el deudor.

El derecho real, entonces, los derechos reales siempre recaen sobre cosas o sea sobre objetos materiales tiene que tratarse de objetos materiales puede ser sobre cosa propia como el dominio o el condominio o sobre cosa ajena, a su vez estos pueden ser de disfrute, como por ejemplo el usufructo, o de garantía como la hipoteca. El derecho de propiedad horizontal, y aclaro que elegí el tema de propiedad horizontal porque la propiedad horizontal es un derecho real con el que todo el mundo ha tenido o tiene algo que ver, es muy práctico este tema y tiene una gran, digamos, discusión. Este derecho real, y no como otros como la servidumbre y demás que pueden sonar un poco esotéricos pero este está muy difundido, entonces la propiedad horizontal es un derecho real sobre cosa propia regulado en la ley 13.512, es decir que no está incluido en el Código Civil, sino que es extra Código Civil hay una ley especial que la ha incorporado complementaria del Código Civil pero que está fuera del Código Civil.

La propiedad horizontal es un derecho real que tiene la particularidad de que recae sobre un inmueble edificado, el inmueble tiene que estar edificado, y sobre ese inmueble edificado al titular o titulares, porque tienen que ser por lo menos dos para dar vida al sistema como lo quiere la ley, cada uno de los titulares tiene un derecho exclusivo sobre algunas partes de ese inmueble edificado y un derecho común sobre otras partes. Este derecho real, autónomo como digo, es decir que tiene sus propios principios que se deben buscar dentro de la propia ley, sin perjuicio después de acudir por analogía a las normas del Código Civil, este derecho real tiene como digo la particularidad de que esas facultades exclusivas y las facultades comunes que competen son de otra parte del edificio están ligadas por un vínculo invisible, es decir no se pueden separar y cualquier acto que se realice respecto de una indefectiblemente involucra a la otra y no se puede realizar ningún acto por ejemplo transferencias, gravámenes, embargos sobre la porción común sin que afecte a la porción exclusiva y viceversa. Con esto doy así un pequeño esbozo de lo que debe entenderse por propiedad horizontal. La propiedad horizontal entonces, esa parte exclusiva, que pertenece a cada uno de los titulares se llama unidad funcional porque tiene que bastarse a sí misma para la función o destino al cual va a ser empleada, por ejemplo, no es lo mismo un local de un shopping que puede ser sometido a propiedad horizontal que la cochera de un garaje que una casa de departamentos para vivienda. Es diferente por ejemplo la vivienda necesita cocina y baño para darle independencia funcional cada titular en cambio el local no, si el baño es común no importa porque el local va a satisfacer igual las necesidades. Entonces la parte exclusiva con unidad funcional con su consejo de derecho común donde partes comunes que son las indispensables para la seguridad del edificio o las afectadas al uso común. La incidencia o mejor dicho el alcance del derecho de cada copropietario, que así se llama sobre las partes comunes, está especificado en lo que se llama el reglamento de copropiedad y administración.

El reglamento de copropiedad y administración es como si fuese la Constitución Nacional para nuestro país, bueno, pues el reglamento de copropiedad es la ley suprema del edificio, es decir cada sistema cada edificio tiene su reglamento su estatuto y a ese se tiene que someter es ley suprema para los que tienen derechos de propiedad horizontal en ese edificio. A su vez ahí adentro hay que buscar lo que se llama el consensual, es decir la medida que se expresa generalmente en porcentaje, la medida en que cada copropietario va a contribuir o le corresponde la medida de un derecho sobre la parte común, siempre inescindible e indefectiblemente e unidas.

A su vez hay una particularidad, también en estos edificios sometidos o afectados a la propiedad horizontal, y es que los copropietarios tienen que gestionar y administrar en común, es decir hay una comunidad. Nadie tiene un derecho independiente de las partes comunes sino que es común con todos los demás. Entonces, no es ilimitado está limitado por el reglamento de copropiedad, entonces, esta necesidad de gestión común ha dado lugar a que tanto la jurisprudencia como la doctrina mayoritaria hallan llegado a la conclusión de que los copropietarios es como que generan una persona jurídica o persona de existencia ideal por cierto que es distinta de la suma de los copropietarios, es decir que ellos alumbran una nueva persona que es el consorcio. Desde luego que la personalidad jurídica es una herramienta del derecho, un centro de imputación normativa. Verdaderamente es como una ficción creada por el derecho pero estas persona son muy reales y por razones operativas se recurre a esta herramienta y así se mueven muchísimas instituciones jurídicas a través de la persona jurídica, en primer lugar el Estado.

Bueno, entonces esta persona jurídica que la ley la nombra una sola vez en el artículo 9 y por eso se ha generado algunas dudas pero como es muy útil esta herramienta tanto la doctrina como la jurisprudencia llegan a la conclusión de que esta persona existe que hay una personalidad jurídica y esta se llama el consorcio, consorcio que tiene su nombre que tiene edificio, calle tanto número tiene un acta de nacimiento que es el reglamento de copropiedad. En todos los caracteres tiene capacidad para adquirir derecho y contraer obligaciones. Y bueno, cada una de estas menciones que yo hago merece un desarrollo extenso pero acá no es el tema, entonces paso al elemento más importante de la personalidad del consorcio que es su patrimonio. Este patrimonio justamente forma parte de los créditos por expensas comunes. Se discute mucho si hay patrimonio o no porque las partes comunes son de los copropietarios no son del consorcio. Esto tiene unas consecuencias prácticas enormes. En muchos temas que acá tampoco es el momento de desarrollar pero hay que tener en cuenta que el patrimonio del consorcio se conforma principalmente con los créditos por expensas comunes y el fondo de reserva, pudiera ser que en el reglamento, o después por adquisición posterior, el consorcio haya adquirido algún otro bien. Esto también es muy discutido, tampoco es el momento de desarrollar acá. Es decir el consorcio como propietario de unidades funcionales es un tema que se ha debatido mucho, que se sigue debatiendo y que tiene una gran resonancia práctica también. Entonces, tenemos la propiedad horizontal, el reglamento de copropiedad, el consorcio y ahora llegamos a las expensas comunes. A ver qué es lo que esas expensas comunes son.

Las partes comunes entre las cuales está el terreno, por ejemplo los pasillos de circulación interna, las terrazas si así se establece en el reglamento, las calderas por ejemplo, etcétera, todo aquello que hace a la seguridad del edificio o está afectado al uso común eso es parte común. Entonces, esas partes comunes obviamente que generan gastos, gastos de diversa índole que son gastos en primer lugar de utilización, las lamparitas, la luz, gas, agua, la utilización de mantenimiento, de administración, de reparación... Entonces, todos esos gastos se solventan a través de lo que se llaman las expensas comunes y se denominan comunes no por oposición a extraordinaria sino porque son comunes y afectan a todos los copropietarios. Son comunes a todos los copropietarios y por eso se llaman expensas comunes.

Estas expensas comunes, la medida, las deben solventar obviamente todos los copropietarios y la medida en que contribuyan está determinada por el porcentual al que antes me referí, es decir que si una unidad tuviera 4,5 en toda esa masa de gastos le va corresponder participar en un 4,5 % esa es la expensa. El titular de ese crédito es el consorcio de copropietarios, es decir que a él le compete la faz activa de ese crédito es el que lo puede reclamar, el que puede reclamar el pago. Tenemos que las cosas comunes generan gastos, es así porque antes me referí y esos gastos los tienen que solventar todos los copropietarios. Enseguida se ve cuál es la importancia del pago puntual de las expensas porque sino se viene todo abajo y el consorcio puede caer en quiebra. Este es otro tema muy discutido, acerca de si el consorcio se puede concursar puede, es decir pedir su concurso preventivo o ser declarado en quiebra, porque en derecho todo es polémica. Yo a los alumnos siempre les digo la norma es un marco abierto a varias posibilidades como decía Kelsen y de ahí bueno el interprete elige la que considera la mejor la más acertada pero cuando así el común de la gente dice media biblioteca a favor de una solución y media biblioteca en contra. Quiere decir eso que en derecho no es uno más uno dos como en las matemáticas sino que es todo así muy por eso puede haber fallas de primera instancia, fallos en segunda instancia que los revoquen, una doctrina que opine una cosa, otra, otra. Entonces este tema de la posibilidad de que el consorcio sea declarado en quiebra se pueda pedir su concurso preventivo, es un arduo tema porque podría llegar a la extinción del sistema.

Sigamos entonces no con cosas tristes sino con unas más alegres, justamente porque el crédito por expensas es tan importante para la vida del sistema entonces la ley y la jurisprudencia lo miman o sea lo rodean de prerrogativas, de ventajas de las que no gozan los créditos comunes y que están enderezadas justamente a que al control a que lleguen este flujo de fondos.

Entonces primero enumero las ventajas y después me voy a referir a cada una más o menos brevemente. Estas ventajas surgen tanto de la ley como de la jurisprudencia, es decir en la ley tanto procesal como civil o mejor dicho civil por su jerarquía, civil y procesal como la jurisprudencia rodea al crédito le dan estas ventajas respecto de los demás. Enumero, entonces las ventajas, una es la vía ejecutiva para reclamar su cobro, después el abandono de la aplicación del derecho de cada titular no lo libera del pago de las expensas, tercera la unidad funcional está afectada al pago de las expensas, otra, las expensas tienen privilegios, que es importantísimo, y por último esto es la jurisprudencia la que lo tiene establecido. Se le tolera que los intereses que genere la falta, la mora es decir la falta de pago puntual de las expensas, tenga un techo más alto. Tampoco se van a ir para el otro lado y entonces el juez ejerce su función morigeradora de los intereses pero la jurisprudencia tiene mayor tolerancia en cuanto al porcentual.

Vuelvo a la primera, vía ejecutiva. Es una vía procesal rápida para reclamar el cobro con un elenco de defensas limitado. Entonces, por lo tanto, el juicio va a estar más rápido por lo cual es muy conveniente que el crédito por expensas atendiendo a su naturaleza de indispensable para la vida del sistema tenga garantizada la vía ejecutiva para reclamar el cobro. Entonces, es por eso que casi todos los códigos procesales, porque sabemos que en Argentina cada provincia tiene su respectivo código procesal porque según la Constitución Nacional los códigos de fondo los dicta el Congreso Nacional pero las leyes para aplicar estos códigos, es decir las normas a las que se van a sujetar los tribunales provinciales en su desenvolvimiento las dicta cada provincia, entonces en general los códigos procesales incorporan para el pago, el cobro mejor dicho de las expensas la vía ejecutiva, una vía rápida y con defensas limitadas.

Para las provincias que no tengan esta vía, que deben ser pocas -en este momento no lo recuerdo- creo que todas la contemplan y si no la contemplan se trata de provincias donde la propiedad horizontal no está difundida, entonces la jurisprudencia le otorga a la vía ejecutiva. También esto es controvertido, le otorga esa vía rápida la vía ejecutiva siempre que en el reglamento de copropiedad esté prevista la vía ejecutiva. Esto, como el título ejecutivo que permite demandar por esa vía rápida, es un título que sólo puede tener su origen en la ley. Entonces se dice cómo va a estar concedida la vía ejecutiva en el reglamento de copropiedad si en definitiva es un contrato. Bueno, esto está discutido y durante muchos años la jurisprudencia de la ciudad de Buenos Aires la Cámara Civil hubiera habido previsión reglamentaria acerca de este tema abrió la vía ejecutiva pero esto también es sumamente controvertido porque se dice que no puede haber un título ejecutivo autocreado por el interesado, en este caso sería en el reglamento.

Bueno, esa es la primer ventaja, segunda, el abandono no libera dice el artículo 8 de la ley de propiedad horizontal, esto ¿qué quiere decir? El abandono es una institución que en materia de derechos reales es muy difícil que se dé porque nadie va a andar abandonando la propiedad, bueno, pero se puede dar, está regulado y no me voy a referir. Acá es importante saber que este abandono quiere decir abdicación del derecho y abdicación es la transferencia. Cuando el titular de una unidad la vende, por ejemplo, abdica de su derecho, se termina el derecho a vender y abdica a favor del adquirente, entonces este artículo 8 lo que quiere decir es que si esa unidad se vendió con una deuda por expensas que puede ser que así sea entonces ese abandono no libera a la persona durante la vigencia de su derecho se generó esa deuda.

Entonces yo tengo por ejemplo (A) que es propietario y ese (A) por ejemplo debe 3.000 pesos de expensas, bueno, vende a (B) esa unidad y entonces supongamos que en el contrato entre (A) y (B) se diga que (B) adquiere libre de expensas y que (A) lo libera de las expensas eso puede existir o que (B) toma a su cargo esta deuda de 3.000 pesos. Eso depende de las negociaciones particulares. Acá en el punto que estamos viendo el artículo 8 me dice por más que (A) venda y ahora la unidad esté en cabeza de (B), él sigue siendo deudor de estos 3.000 pesos con todo su patrimonio y quien se lo puede reclamar que es el titular del crédito que es el consorcio. Entonces el consorcio está acá y puede seguir reclamando los 3.000 pesos. Bien, eso es lo que dice el artículo 8 y así se pasa a la otra ventaja que es la afectación de la cosa al pago, que esto está dicho en el artículo 17 de la ley de propiedad horizontal. La ley de propiedad horizontal dice que la deuda por expensas sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos y será deudor el adquirente, más o menos en otros términos, con la cosa. Es decir, su deuda está limitada a la cosa. Esto que quiere decir, supongamos entonces que (A) vende a (B) con esta deuda de 3.000 pesos, y como la deuda sigue a la unidad funcional, este (B) va a ser deudor de 3.000 pesos y estos 3.000 pesos el consorcio se los puede reclamar. Fijense, se devengaron cuando (A) era propietario sin embargo pueden ser reclamados a (A) porque no se libera con la transferencia y a (B) también esto por el artículo 8 y por el artículo 17 se le puede reclamar a (B). La diferencia entre ambos es que mientras con estos 3.000 (A) responde con toda la cosa por (B) los 3.000 que se generaron cuando (A) era propietario responde sólo con la unidad. Es decir que si sale a remate y no alcanza para pagar lo que se obtiene del remate judicial no alcanza para solventar la deuda por expensas pues entonces este (B) queda liberado porque responde solamente con la cosa pero entonces (C) le puede reclamar a (A) y a (B), si (C) o sea el consorcio tiene dos deudores un deudor y le puede reclamar desde luego si uno paga el otro no va a pagar pero le puede reclamar tanto a (A) como a (B) pero me falta otra cosa que (B) tampoco pague, supongamos. Él tampoco paga 2.000 pesos que tiene de deuda. Entonces decide vender y vende a (C) esta unidad funcional, entonces qué pasa. Hay una deuda de 3.000 y de 2.000. Bueno, a (A) como el abandono por el artículo 8 no lo libera lo sigue debiendo con todo su patrimonio aunque ya no sea propietario de la unidad. (B) lo mismo, debe sus dos mil pesos. (C), como el artículo 17 me dice que la deuda por expensas sigue siempre al dominio de esos departamentos, la conclusión es que (C), estos 3.000, (C) los debe pero además el pobre (C) debe los 2.000 de (B) porque sigue siempre, entonces (C) debe 3.000 y 2.000. Hay que tener cuidado cuando se adquiere, 3.000 y 2.000 pero él responde con la cosa nada más. Es decir, ahí está el departamento, la unidad se vende. Si alcanza se paga y sino queda liberado.

Pero ahora supongamos que (C), él tampoco pague y se genera una deuda de 1.000 pesos, entonces el consorcio a quién le puede reclamar. Entonces 3.000 pesos le puede reclamar a (A) y le puede reclamar a (C) pero a (B) ya no le puede reclamar los 3.000 pesos de (A) ¿Por qué? Porque la deuda sigue al dominio de la unidad y cuando (B) ya dejó de ser titular de la unidad lo que él debía, porque era propietario, ya no lo debe más. Entonces a (B) ya no se le puede reclamar estos 3.000 pesos, los puede reclamar el consorcio de (A) y de (C), los 2.000 mil pesos que se generaron mientras (B) era propietario. Obvio a (A) no se le puede reclamar nada, (B) vendió y estos 2.000 se le pueden reclamar a (B) porque es el mismo razonamiento por el artículo 8 y a (C) también por el artículo 17. Porque sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos. Entonces el límite que tiene es de los 3 y 2 si va a responder sólo con la cosa. En cambio los mil que se generaron mientras (C) era propietario, el consorcio lo puede reclamar a (C), a (A) y a (B) obviamente no. Y estos 1.000 se los puede reclamar a (C) y puede agredir todo su patrimonio. Ese es el problema del artículo 8 y del artículo 17. O sea que esta característica de seguir a la cosa que algunos llaman obligaciones ambulatorias porque ambulan con la cosa o reales porque siguen al titular del derecho real, pero no voy a entrar en la calificación de si la deuda por expensas es o no una obligación real porque hay muchas discusiones, el tema es que los artículos 8 y 17 solucionan este problema y siempre a favor de las expensas como acabamos de ver. Porque vuelvo a repetir las expensas son indispensables para la vida del sistema porque sino se viene todo abajo y aún puede desembocar en el conjunto. Entonces de ahí por esto justamente si ustedes han transferido una unidad funcional van a ver que el escribano pide al administrador un certificado de deuda, no es de libre deuda sino de deuda para estar interiorizado porque el adquirente tiene que preocuparse por saber. Si no lo hace es negligente, es decir, no tendría

buena fe. Tiene que preocuparse por saber las condiciones de lo que adquiere, entre las cuales está la deuda por expensas. Por eso siempre se pide ese certificado y el administrador está obligado a expedirlo. Actualmente también se aconseja pedir no solamente la deuda por expensas sino también si existe algún juicio o algún reclamo pendiente contra el consorcio. Porque si en el juicio el consorcio resulta condenado esto se va a solventar con expensas. Entonces van a estar cargando en los hombros de los copropietarios de manera que también esto es conveniente y aún se ha llegado a decir que el administrador está obligado, cuando se le pide este certificado de expensas, a informar también sobre la existencia de reclamos pendientes contra el consorcio.

Otra particularidad importante de esto que sigue la deuda por expensas a la propiedad de la unidad radica en que el artículo 17 dice sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos. Entonces o siempre por eso existimos los abogados, los jueces y demás, porque hay problemas. Porque si todo se pudiera resolver vía una computadora ingresando las preguntas quizás no habría necesidad de esto pero se generó un problema que en su momento dio origen a unos debates encendidísimos. Y claro, si yo vendo privadamente obvio se aplica el 17 y la deuda sigue a la unidad pero qué pasa si el inmueble es ejecutado por un acreedor cualquiera del deudor de la expensa. Entonces se vende en subasta judicial. Bueno en esa subasta se remata, se obtiene un precio, ese precio se deposita en el expediente el juicio este en el cual el propietario deudor es ejecutado y entonces van a concurrir todos los acreedores pujando por sacar la mayor caja. De ahí el interrogante al que ahora me estoy refiriendo es éste, ¿el adquirente de la subasta judicial debe la expensa? Porque si (C) en lugar de haber adquirido privadamente resulta que le arrebatan a (B) la unidad y (C) adquiere, entonces ya tendríamos que borrar los 1.000, se adquiere y resulta que viene con ese cortejo de 5.000 pesos. Entonces el problema es (C) ¿responde o no? Si adquirió en subasta judicial y bueno acá también unos dicen que sí, otros dicen que no. Personalmente pienso que sí, así lo resolvió un fallo plenario de la Cámara Civil de acá de la Ciudad de Buenos Aires, es Cámara Nacional en lo Civil en el año 99, febrero del 99, y ahí se decidió que el adquirente responde ¿por qué? Porque el artículo 17 dice sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos. Entonces siempre es siempre, la ley no distingue si es transferencia privada o en virtud de una subasta judicial entonces ese es el plenario la carátula es "Servicios Eficientes S.A. contra Yabra." Es un plenario famoso que muchos tribunales lo siguen tanto de la Ciudad de Buenos Aires como las provincias aunque hay sus disidencias porque el fuero, el plenario es obligatorio para el fuero que se dictó pero no para los otros, la doctrina generalmente cuando es de un plenario la recoge. Este tema es el de la afectación de la cosa al pago y ahora falta otra ventaja que le concede el Código Civil, esta vez también los otros son de la ley de propiedad horizontal y este también la ley de propiedad horizontal remitiéndose al Código Civil y es el privilegio. O sea el crédito por expensas tiene privilegio lo cual es importantísimo ¿por qué es importantísimo? Es importantísimo no cuando al deudor le alcanza para pagar todas las deudas tener privilegio o no, es indiferente, pero cuando el deudor no tiene bienes suficientes para atender toda su deuda acá tener o no tener privilegios es importante porque el privilegio es una preferencia en el cobro. Entonces cobra y el que tiene privilegio desplaza a la masa de acreedores quirografarios y según como esté ubicado en el ranking de los privilegios por ahí desplaza a otros que también tengan privilegios. Es un tema muy intrincado pero acá por suerte está resuelto con bastante claridad en la ley el crédito por expensas goza de privilegio preferencia en el cobro y esta preferencia es la del conservador tiene privilegio. Y es un privilegio bastante importante que, así en términos generales, cede, cedería sólo frente a los gastos de justicia y a la hipoteca. Entonces tiene un lugar muy importante el crédito del conservador, con la característica que el conservador en las quiebras o sea en los concursos tiene también privilegio el conservador y, aunque las expensas no están mencionadas específicamente en la ley de concursos por esa vía que se refiere la ley al crédito del conservador, entonces las expensas gozan de privilegio. Es decir que están muy bien ubicadas porque ustedes fíjense en la subasta por algo que se le está subastando habíamos dicho que (C) adquiriría en la subasta con esa deuda de 3.000 más 2.000 entonces y que se había ejecutado a (B). Entonces fíjense que el crédito por expensas está bien posicionado en la ejecución porque del precio que se obtenga en la subasta sobre el tiene privilegio así que está bien posicionado. La hipoteca lo va a vencer pero bueno él vencerá a otros y por la aplicación de este plenario también tiene a (C) como deudor. Es decir que si no le alcanza con lo obtenido en la subasta no le importa al consorcio va contra el adquirente. Este es el resultado práctico del plenario con lo cual el acreedor hipotecario a veces dice "¿cómo? Yo tengo que pujar acá y entonces bueno si no me alcanza no cobro. En cambio, en las expensas si no le alcanza no le importa porque va contra el adquirente con lo cual me viene por vía elíptica a posponer a mí porque es claro que el adquirente en subasta, cuando va a comprar, en la subasta se va a informar, se tiene que informar, se va a enterar que hay 5.000 pesos de deuda. Entonces si él pensaba ofrecer por el inmueble 1.000 pesos, supongamos, él va a ofrecer 1.000 menos 5.000 mil porque 5.000 va a tener que desembolsar. Entonces qué quiere decir, que en la subasta se va a obtener cinco mil pesos y el acreedor hipotecario se va a ver visto disminuido en sus pretensiones ¿por qué? Porque él no puede ir contra el adquirente por más acreedor hipotecario que sea. Entonces uno de los problemas lindísimos para los que amaban los derechos reales pero para otros son muy complicados. Bueno, y queda entonces como último tema el tema de los intereses.

En general, las partes pueden pactar cuando celebren sus convenios, en fin. Crean las obligaciones, pueden pactar intereses, el código civil dice serán válidos los que pacten deudor y acreedor. Pero esto no es así porque la jurisprudencia llega a la conclusión de que los intereses no pueden violar la barrera del artículo 953 del Código Civil que es los actos jurídicos no pueden tener objeto contrario a la moral y las buenas costumbres y los intereses. Cuando son demasiado elevados se transforman en usurarios y el juez los rebaja, los puede rebajar, claro, esto depende de los tribunales. Unos dicen que es el veinte entre compensatorios y punitivos, otros el treinta. Pero respecto de las expensas el criterio de los jueces es de una mayor benevolencia porque se admiten intereses más altos que los comunes. Lógico, tendrán que estar previstos en el reglamento de copropiedad pero se considera que el interés puede tolerarse un mayor

porcentaje. Es decir, por ejemplo, es muy común 36% anual y se ha llegado a admitir 45% por el Tribunal de Rosario. 45% anual de intereses para estos créditos depende del tribunal pero se considera que acá no hay usura porque no hay explotación del débil por el fuerte porque o sea del prestamista respecto del prestatario ¿por qué? Porque acá son todos los copropietarios potenciales deudores de estos intereses.

Y por último nada más digo que el crédito por expensas es indispensable ya lo dije pero lo vuelvo a repetir por lo siguiente: es indispensable para la vida del consorcio, no puede estar porque, lo digo siempre en las clases, es como el alimento. Es el alimento del consorcio, el alimento del sistema. Si no hay expensas el sistema se muere. Una persona si no tiene alimento se muere. Entonces casi como que tendrían carácter alimentario y es por eso no llamándolo alimento. Pero con este razonamiento la jurisprudencia cada vez que en nuestro país hay ley de emergencia, bueno emergencia siempre existe, así que, bueno la emergencia cuando la emergencia suspende las ejecuciones de los inmuebles, de la vivienda, los jueces siempre han resuelto así. Pero esta suspensión no se aplica a las ejecuciones por expensas, justamente porque sino el sistema muere y en definitiva el deudor va a resultar perjudicado. Porque va a ser arrojado de su vivienda igual, porque se va a venir todo abajo y ya no va a poder funcionar el sistema de propiedad horizontal. Bueno, muchas gracias.