

¿DEBE EL REPRESENTANTE LEGAL DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS INFORMAR SOBRE LA EXISTENCIA DE JUICIOS PENDIENTES AL TRANSFERIRSE UNA UNIDAD?*

Por **Elena Highton, Ana María Vila y Rosa Vila**

SUMARIO:

I. Caso que sirve de introducción para el análisis del tema. – II. Deudas que deben informarse ante el requerimiento del escribano por imperativo legal. – III. Deudas gestadas pero aún no declaradas judicialmente. – IV. La actual protección del adquirente. La garantía de evicción. – V. Conveniencia de anotar al adquirente de la existencia de deudas gestadas, aunque no declaradas judicialmente. – VI. Contenido de la obligación de informar del mandatario prevista por el art. 1909 del Cód. Civil. – VII. La reforma proyectada. Razón de la obligación que impone. – VIII. Conclusiones.

I. Caso que sirve de introducción para el análisis del tema

Ángel Inocenti y su novia pudieron por fin ahorrar el suficiente dinero para comprar un departamento de dos ambientes, el que sería la sede del hogar conyugal.

Antes del otorgamiento de la respectiva escritura traslativa de dominio, el notario interviniente recabó el correspondiente certificado de libre deuda, infor-

* Publicado en *La Ley*, tº. 154, pág. 1.019.

mando el representante legal del consorcio que la unidad no registraba deudas por expensas.

A los pocos meses de adquirida la propiedad, los Inocenti recibieron una liquidación de la administración del consorcio que incluía una cuota extraordinaria de \$10.000 –para afrontar una condena judicial recaída contra el consorcio–.

El hecho generador del crédito que recién en tal oportunidad el ente consorcial puso al cobro se había producido antes de la adquisición del dominio, pero al tiempo de ésta, en rigor de verdad, no pesaba ninguna deuda exigible contra los titulares de la unidad. Había, sí, un juicio en trámite en el que el consorcio era parte.

La existencia de procesos judiciales de los que pudiera derivar responsabilidad patrimonial para los titulares de unidades sujetas al régimen de propiedad horizontal no fue certificada ante el requerimiento del escribano interviniente porque, según el estado actual de nuestra legislación, no hay obligación impuesta específicamente al representante legal del consorcio.

II. Deudas que deben informarse ante el requerimiento del escribano por imperativo legal

La norma que regula el caso planteado exige del administrador informar sobre las deudas por expensas que afecten a la unidad a transmitir. Ello conforme lo dispuesto en el art. 6 del decreto reglamentario de la ley 13512 (18734/49), el que dice: “A requerimiento de cualquier escribano que deba autorizar una escritura pública de transferencia de dominio sobre pisos o departamentos el consorcio de propietarios, por intermedio de la persona autorizada, certificará sobre la existencia de deuda por expensas comunes que afecten al piso o departamento que haya de ser transferido”.

¿Cuáles son las deudas que, según el estado actual de la legislación, el administrador debe certificar? Son aquellas que han sido efectivamente facturadas. Puede tratarse de expensas ordinarias, esto es, las erogaciones necesarias para mantener en buen estado los bienes comunes y asegurar la prestación de los servicios centrales –v. gr. primas de seguro, sueldos del personal, facturas de servicios, impuestos, honorarios del administrador– o puede también requerirse el pago de expensas extraordinarias, es decir, aquéllas dispuestas por la asamblea de copropietarios para obtener un uso y goce más cómodo o mayor renta –v. gr. remodelación del *hall* de entrada; instalación de grupo electrógeno– y, aunque no mencionado por la ley 13512, las cuotas fijadas para la integración del fondo de reserva constituyen también un aporte anticipado que los comuneros deben afrontar para gastos extraordinarios o imprevistos.

Ahora bien, todos estos supuestos tienen una nota común: el consorcio ha ejercitado su derecho respecto de los consortes de exigir los aportes. Tal derecho es la contracara del deber de contribución de los copropietarios¹.

Sólo si el consorcio ejerció su derecho de exigir los aportes y facturó las

(1) Alterini, Jorge Horacio, “Responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio”, *ED*, 56-741.

cuotas respectivas, hay en cabeza del transmitente deuda exigible por expensas comunes que afectan al piso o departamento que ha de ser enajenado y, por ende, media la obligación de certificarla según los términos de la actual normativa (art. 6 del decreto 18734 reglamentario de la ley 13512).

III. Deudas gestadas pero aún no declaradas judicialmente

No obstante, hay otras situaciones diferentes de la planteada en el apartado anterior. Y son las relativas a las deudas posibles o ya gestadas, pero aún no declaradas judicialmente. En realidad, el consorcio –en tanto no ha ejercitado el derecho a exigir los aportes– no es titular, al tiempo de la transmisión, de crédito alguno respecto del transmitente.

Pero puede ser que el consorcio intervenga como parte en algún proceso judicial –ya sea como demandado, en cuyo caso, de prosperar la acción, se tornará exigible una deuda para el consorcio, o como actor y, en tal hipótesis, de rechazarse la demanda, deberá afrontar las costas del juicio–. Sólo si se dispusiera una condena pecuniaria contra el consorcio, éste ejercerá su derecho de exigir los respectivos aportes frente a los comuneros, naciendo por ende en ese momento la obligación para los copropietarios de contribuir al pago de las cuotas.

IV. La actual protección del adquirente. La garantía de evicción

Al momento de la expedición del certificado a que alude el art. 6 del decreto reglamentario de la ley 13512, el consorcio, puesto que es parte en el reclamo o juicio, conoce el peligro de evicción que afecta a la unidad que se transmite.

La garantía de evicción funciona en los contratos onerosos traslativos de derechos, puesto que en tales negocios cada una de las partes recibe una ventaja a cambio de un sacrificio correlativo. Y la equivalencia de las prestaciones quedaría completamente distorsionada si se tolerara que una de las partes del negocio se viera privada de “su ventaja” a consecuencia de que el derecho transmitido adolecía de vicios jurídicos, de suerte tal que la adquisición resultara más aparente que real².

Es, pues, para asegurar que tal equilibrio entre prestaciones se mantenga, que el enajenante garantiza al adquirente que no será privado del derecho transmitido y se obliga a resarcirlo si así sucediere.

Al tiempo de la transmisión hay riesgo de evicción porque por ese entonces no se sabe si el consorcio ganará o perderá el juicio respectivo.

Sin embargo, si se llega a la situación de una sentencia condenatoria contra el consorcio, lo que era un peligro se transformará en una efectiva privación al prorratearse la deuda entre los copropietarios y transformarse en cuota exigible al adquirente, quien deberá responder por una deuda originada en título o causa anterior a su adquisición.

(2) Wayar, Ernesto, *Evicción y vicios redhibitorios*, Astrea, 1989, pág. 93.

En tal supuesto, el nuevo titular deberá pagar la parte proporcional de tal deuda que le será facturada en forma de “expensas”. Incluso su unidad estará directamente afectada al pago de la obligación.

Tendrá derecho, sí, a reclamar el respectivo reintegro de su antecesor o de quien fuera dueño cuando se originó el crédito (conf. art. 2096 del Código Civil). Ello porque –como ya dijimos– en materia de contratos onerosos el enajenante garantiza al adquirente, en virtud del instituto de la evicción, que no sufrirá tal carga. Y si tal carga aparece, está obligado a indemnizarlo en los términos del art. 2103 del Código Civil.

Dice la norma: “El adquirente tiene derecho a ser indemnizado, cuando fuese obligado a sufrir cargas ocultas, cuya existencia el enajenante no le hubiere declarado, y de las cuales él no tenía conocimiento”.

El vocablo “carga” debe entenderse *lato sensu* y comprende no sólo los derechos reales de garantía o de disfrute que gravan al inmueble transmitido (*v. gr.* hipotecas o servidumbres), sino también aquellas obligaciones nacidas por causa de la misma cosa que cabalgan o ambulan con ella y no gravan a una persona determinada sino al poseedor de una cosa determinada, denominadas en doctrina obligaciones *propter rem*³.

Así se concluye, porque el art. 2093 del Código Civil enumera entre los supuestos de evicción parcial aquel en que por sentencia se declare que el bien estaba sujeto a “obligación inherente a dicho inmueble”⁴.

Ahora bien, para lograr la satisfacción de su derecho –esto es, el reintegro de lo pagado en razón de una carga oculta–, el comprador de un bien sujeto al régimen de propiedad horizontal deberá haber recurrido a un juicio, con el dispendio de tiempo y dinero que ello significa.

V. Conveniencia de anotar al adquirente de la existencia de deudas gestadas, aunque no declaradas judicialmente

Aunque aún no haya en la ley 13512 ni en su reglamentación regulación específica de los supuestos de transmisiones de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal sobre el deber de informar acerca de juicios en los que intervenga el consorcio, entendemos que puede inferirse tal deber con fundamento en los principios que rigen la evicción y la obligación de informar impuesta al mandatario por el art. 1909 del Código Civil.

La hermenéutica que proponemos sirve para evitar al adquirente posteriores juicios contra su antecesor y/o dueños anteriores en procura del respectivo reintegro. Es que en tanto las demandas en las que el consorcio es parte se

(3) Conforme Spota, Alberto G., *Instituciones de Derecho Civil - Contratos*, Depalma, 1984, vol. IX, N° 1851, pág. 9.

(4) Confr. CNCiv., Sala C, en *ED*, 66-631 y en *LL*, 1976-A, con nota de Mario Piantoni, “Deuda de medianería como carga que configura un supuesto de evicción”, quien sostiene que no se aplica el art. 2103 del Código Civil a la deuda por medianería por ser una obligación impuesta por la ley y aparente.

ventilan con el administrador o representante legal⁵, puede suceder que ni siquiera el copropietario enajenante sepa –a título personal– de la existencia del juicio.

En tal caso, la carga será oculta tanto para el comprador cuanto para el transmitente, pero ello no eliminará la obligación de garantía, ya que ésta constituye una hipótesis de responsabilidad objetiva⁶ en la que el enajenante –con independencia de su dolo o culpa– asegura al adquirente el goce del derecho transmitido sin interferencias ni vicios, obligándose a indemnizar los daños y perjuicios que resultaren de la existencia de ellos.

A través de la garantía de evicción, la ley pretende mantener las ventajas recíprocas tal cual las pactaron las partes en el contrato oneroso, de tal forma que una sentencia posterior no pueda alterar el equilibrio de las prestaciones en desmedro del adquirente.

Normalmente, el instituto de la evicción supone una figura triangular porque en ella intervienen por lo menos tres sujetos: un transmitente, un adquirente y un tercero que demanda al adquirente⁷.

Tratándose de la transferencia de una unidad sujeta a la ley de propiedad horizontal, aparece un cuarto sujeto: el consorcio, quien será condenado en lugar del titular de la unidad, sin perjuicio de que los efectos patrimoniales de la sentencia condenatoria, en definitiva, recaigan sobre éste⁸.

De acuerdo con la doctrina especializada⁹, en el instituto de la evicción pueden distinguirse dos etapas, quedando en ambas comprometida la garantía del enajenante.

Cuando el tercero inicia el juicio y notifica de su reclamo, ya hay principio de evicción o “evicción por turbación”. Es que, si bien no hay todavía derrota, la amenaza de la misma existe en forma cierta.

(5) Tal intervención es aplicable tanto para quienes aceptan la personalidad jurídica del consorcio (ver Racciatti, Hernán, “Otra vez sobre la naturaleza jurídica del consorcio de propietarios en el dominio horizontal”, en especial nota N° 7 en la que se detallan antecedentes jurisprudenciales, LL, del 17-IX-92) como para quienes la niegan –ver voto del Dr. Zannoni en autos “Cons. M. T. de Alvear 1275/77 c. Arminfe S. A.”–, donde, si bien sostiene que el consorcio constituye comunidad de derechos de consorcistas y no persona jurídica, señala que las demandas de los copropietarios o contra ellos “deben tramitar con su representante legal y exclusivo” (confr. CNCiv., Sala A, ED, 120-421).

(6) Mosset Iturraspe, Jorge, *Contratos*, Ediar, 1987, pág. 396.

(7) Wayar, Ernesto, ob. cit., pág. 5 “a”.

(8) Conclusión a la que también arriban tanto quienes aceptan la personalidad jurídica del consorcio como los que la niegan. Para los primeros, en caso de insolvencia del consorcio, responderán los consorcistas en forma subsidiaria con fundamento en el art. 1713 del Código Civil, Alterini (ob. cit. ED, 56-743). Incluso –dentro de esta última tesis– algunos propician la ejecución directa de las unidades sin previa excusión de los bienes del consorcio (Mariani de Vidal, “Las deudas del consorcio de copropietarios: sobre qué bienes pueden hacerse efectivas”, ED, 45-865). Para los segundos, la sentencia recaída contra el consorcio será sólo formal porque éste carece de patrimonio propio y, por ende, la condena deberá ejecutarse sobre el patrimonio de los consorcistas. Ver en Arata, Rodolfo V., *Responsabilidad Civil - Administradores-Consorcios - Consorcistas - Vecinos*, Ed. Ad-Hoc, 1986, pág. 84, un desarrollo respecto del tema.

(9) López de Zavalía, Fernando J., *Teoría de los contratos - Parte General*, Ed. Zavalía, 1975, pág. 442.

En cambio, si el adquirente es vencido en el juicio deducido por el tercero, ya se ha llegado a la segunda etapa de la evicción o “evicción producida”.

En la situación puntual que venimos analizando –trabada la litis en que el consorcio es parte–, ya se produjo la evicción en su primera etapa. Es decir, que ha mediado la “evicción por turbación” y, para el consorcio, la carga no es oculta, sino aparente. En tal caso, aunque hoy por hoy no hay en la ley 13512 una obligación específica impuesta al administrador, su deber de informar a los consorcistas de la existencia de juicios y/o reclamos que eventualmente afecten su patrimonio encuentra fundamento en el art. 1909 del Código Civil, en cuanto obliga al mandatario a dar cuenta de sus operaciones.

VI. Contenido de la obligación de informar del mandatario prevista por el art. 1909 del Código Civil

Dicho deber comprende no sólo la obligación de brindar un estado de cuentas una vez cumplido el negocio, sino “un deber de comunicación” exigible no sólo al término de la gestión, sino también en el curso de la realización del negocio encomendado.

Es claro, pues, que la designación como administrador del consorcio obliga al mandatario por la aceptación del mandato, no sólo a contestar las demandas instauradas contra el ente consorcial, proveyendo a la defensa del mismo, sino también a informar al mandante de la existencia del juicio y sus vicisitudes. En tal sentido, el art. 245 del Código de Comercio –aplicable por analogía en cuanto al contenido del deber de comunicación– impone al comisionista la obligación de “comunicar puntualmente a su comitente todas las noticias convenientes sobre las negociaciones que puso a su cuidado, para que éste pueda confirmar, reformar o modificar sus órdenes...”¹⁰

Aunque con la doctrina mayoritaria pensamos que el administrador representa al ente jurídico consorcio, y éste tiene personalidad propia, distinta de los miembros que lo conforman¹¹, en la medida en que los efectos de la sentencia de condena al consorcio han de repercutir patrimonialmente en los consorcistas, es lógico que la obligación de informar del administrador se extienda a todos y cada uno de los comuneros, y no se limite a dar cuenta a la asamblea. Y no sólo la obligación de anunciar alcanza a los que son titulares cuando el consorcio toma conocimiento de la existencia del juicio o reclamo, sino a aquellos que adquieran en lo sucesivo el dominio de las respectivas unidades, que verán afectados sus patrimonios al pago de dicha deuda.

Concluimos así que el administrador tiene el deber de informar a los consorcistas –tanto originarios como aquellos que en lo sucesivo se incorporen al sistema– de los casos de “principio de evicción” o “evicción por turbación” que importan los juicios y/o reclamos en trámite. Ello como consecuencia derivada de su obligación de “dar cuenta” prevista en el art. 1909 del Código Civil.

(10) “Spota, Alberto G., *Instituciones de Derecho Civil - Contratos*, t.º VIII, pág. 136.

(11) Racciatti, ob. cit.; Laje, Jorge Eduardo, “La personalidad del consorcio de propietarios creado por la ley 13512”, *LL*, 99-930; Cichero, Néstor, “La personalidad del consorcio de propietarios”, *ED*, 61-226; Jorge E. Lavalle Cobo, en *Código Civil Comentado* de Belluscio y Zannoni, T.º I, págs. 155 -156, entre otros.

VII. La reforma proyectada, razonabilidad de la obligación que impone

El estado actual de la legislación específica no alerta al adquirente de un bien sujeto a propiedad horizontal sobre la eventual existencia de reclamos judiciales o de otra índole contra el consorcio. Y ya hemos visto la consecuencia patrimonial que para aquél puede derivarse al ponerse al cobro la deuda del consorcio, de cuyo riesgo no se le advirtió. Mientras no se sancione una nueva legislación, el comprador en virtud de una transmisión privada deberá entablar juicio contra su vendedor o contra el enajenante originario (art. 2109 del Código Civil) para recuperar el gasto que frente al consorcio se vio obligado a realizar. Si se tratase de una venta forzada, el vendedor no está obligado por la evicción (art. 2122 del Código Civil), por lo que se impone aún más el anoticiamiento al adquirente.

Ya en el proyecto redactado por la comisión designada en 1980 por el Ministerio de Justicia de la Nación¹² se advierte la preocupación por el tema, ya que establece entre las obligaciones del administrador la de notificar de modo fehaciente a cada propietario la promoción de reclamos judiciales o administrativos contra el consorcio (art. 11, 1er. párrafo).

Aunque el administrador es representante legal del consorcio, el proyecto no exigía la comunicación a la asamblea de copropietarios, sino el anoticiamiento más directo y fehaciente a cada uno de los comuneros.

Ello se justifica plenamente en cuanto son los dueños individualmente considerados quienes, en definitiva, deberán contribuir a la deuda que eventualmente se genere. Además, la notificación individual a los copropietarios es perfectamente coherente con la proyectada responsabilidad patrimonial subsidiaria de los consorcistas y la autoridad de cosa juzgada respecto de los integrantes del consorcio de las sentencias que se pronunciaren contra éste (art. 1º *in fine* del proyecto citado).

El mentado proyecto no exigía, en cambio, la notificación al comprador, cuando ello hubiera constituido un efectivo modo de protección, evitándole la necesidad de recurrir a un juicio posterior contra su vendedor o anterior titular una vez producida la evicción.

El proyecto del ex diputado Osvaldo Rodrigo¹³ ninguna norma traía sobre el tema en análisis, el que, en cambio, se halla tratado en el que fuera elaborado por las comisiones de Legislación General y de Vivienda de la Cámara de Diputados de la Nación, que hoy cuenta con media sanción¹⁴.

En el art. 40, inc. “j”, del referido proyecto se establece que el administrador debe notificar a todos los propietarios inmediatamente y en ningún caso

(12) Proyecto redactado por los Dres. Guillermo Allende, Jorge H. Alterini, Agustín Duranona y Vedia y Carlos A. Chevallier Boutell, *Revista del Notariado*, julio-agosto de 1981, año LXXXIV, N° 778, págs. 1259 y ss.

(13) Proyecto de ley del ex diputado Rodrigo (781-D-1991) reproducido en el Diario de Sesiones de la Cámara de Diputados de la Nación, orden del día N° 818, págs. 4127 y ss.

(14) Publicado en *LL* del 17-III-92.

después de las 48 horas hábiles de recibir la comunicación respectiva de la existencia de reclamos administrativos o judiciales.

Hasta aquí la norma es similar a la del proyecto de 1980 y el anoticiamiento a cada uno de los dueños se compadece con los efectos de la sentencia contra el consorcio respecto de sus miembros y la responsabilidad subsidiaria de los propietarios (art. 19). En esta oportunidad el legislador impone un plazo exiguo de anoticiamiento. No nos parece razonable que la novedad sea trasladada a los comuneros con tal celeridad, por cuanto el objetivo de alerta deseado se cumple igualmente si el representante legal informa dentro de los 30 días corridos. En cambio, el término breve propuesto en el proyecto sería contemporáneo con el que dispone el consorcio para contestar la demanda –en el caso de ser demandado– y en tal supuesto la notificación a los copropietarios generaría un estado de deliberación permanente, con evidente perturbación a las funciones ejecutivas del administrador. El inc. k) obliga al administrador a expedir, a pedido de parte interesada, certificado en el que consten los juicios o reclamos dentro del plazo de 5 días hábiles de recibido el requerimiento.

El art. 41 del mismo texto importa un avance en la protección del adquirente, en tanto exige que “toda constitución, modificación, extinción o transmisión voluntaria o forzosa de derechos reales sobre las unidades funcionales debe realizarse inexcusablemente teniendo a la vista el certificado previsto por el artículo precedente” (alude al del inciso “k” que comentamos), el que tiene vigencia por diez días hábiles. Sólo serán oponibles al adquirente las deudas y reclamos judiciales y administrativos que allí consten.

Con tal certificado, el comprador tendrá un panorama cabal de cuál es la situación de la unidad que ha de adquirir, incluyendo aquel registro la indicación de las situaciones de riesgo. Si hay juicio pendiente o reclamos administrativos contra el consorcio y el comprador recibe la información respectiva, la operación inmobiliaria se hará sobre la base de una mayor transparencia, pudiendo los sujetos del negocio operar conforme a las limitaciones que sobre la cosa transmitida puedan sobrevenir. Así, el enajenante podrá manifestar en el acto escriturario que garantiza la improcedencia de los reclamos judiciales y/o administrativos, asumiendo en forma expresa la garantía de evicción pese a que el adquirente conozca el peligro (art. 2106 del Código Civil). En tal supuesto deberá indemnizarlo si después es vencido.

Podrá, eventualmente, no hacer tal manifestación y, en tal caso, el conocimiento de la existencia de juicios o reclamos impedirá la reclamación posterior al adquirente (arg. art. 2103 del Código Civil).

Cualesquiera que sean las conductas decididas por las partes, no sobrevendrán “sorpresas”, sino consecuencias de riesgos evaluados y asumidos.

Es encomiable que el proyecto se refiera no sólo a los actos de constitución, modificación, extinción o transmisión voluntaria, sino también forzosa de derechos reales sobre las unidades funcionales, por cuanto con esta extensión se contribuye a rodear de más seguridades a las ventas producto de una ejecución

judicial¹⁵. En este aspecto, la ley a sancionarse vendría a completar los recaudos del art. 576, inc. 2º del Código Procesal, que sólo exige del juez el requerimiento de informe sobre las deudas por expensas comunes, si se tratare de un bien sujeto al régimen de propiedad horizontal. No ya por la normativa procesal, sino por la obligación impuesta en la ley de fondo, el magistrado interviniente debería también requerir informes sobre la existencia de juicios y/o reclamos administrativos.

Nos parece muy corto el plazo acordado en el art. 41 para la vigencia del certificado. De allí que, en consonancia con el plazo exigido para el certificado de dominio por el art. 24 de la ley 17801 [ED, 23-921] en los negocios privados y por el art. 576, inc. 3º del Código Procesal para las ventas forzosas, el término de vigencia debería ser de 30 y 60 días respectivamente.

El objetivo del anoticiamiento es advertir a los consortes sobre la situación de riesgo patrimonial que pesa sobre el consorcio. No podrán aquéllos hacerse parte en el juicio que se ventila con la persona jurídica consorcio, por cuanto éste es el único legitimado para actuar en el respectivo proceso. Tendrán, sí, oportunidad de requerir informes sobre las alternativas de la marcha de los reclamos y al “mostrar todas las cartas” en el acto de la transmisión se reducirá la posibilidad de futuros reclamos judiciales.

VIII. Conclusiones

I.— Según lo dispuesto por el art. 6 del decreto reglamentario de la ley 13512 (Nº 18734/49) ante el requerimiento del escribano que deba autorizar una escritura traslativa de dominio, el administrador debe certificar la existencia de deudas por expensas comunes ya facturadas.

II.— No caen dentro del ámbito del mencionado decreto las deudas ya gestadas pero aún no declaradas judicialmente, tales como los reclamos y/o juicios pendientes al tiempo de la transmisión del dominio.

III.— El adquirente está obligado frente al consorcio al pago de las expensas que se le facturen aun cuando reconozcan causa anterior a su adquisición. Para recuperar el gasto en tal supuesto, debe hacer efectiva la garantía de evicción.

IV.— La garantía de evicción funciona en los contratos onerosos traslativos de derechos, puesto que en tales negocios cada una de las partes recibe una ventaja a cambio de un sacrificio correlativo. Con ella la ley pretende mantener las ventajas recíprocas tal cual las partes las convinieron en el negocio oneroso, de tal forma que una sentencia posterior no pueda alterar el equilibrio de las prestaciones en desmedro del adquirente.

V.— Aunque recaída sentencia condenatoria contra el consorcio y afrontado el gasto proporcional por el consorcista, éste puede entablar juicio a su ven-

(15) Ya en nuestro trabajo “Las deudas por expensas anteriores a la subasta judicial. Su protección” –ED, 147-891– tuvimos oportunidad de propiciar un sistema de publicidad más explícito para las deudas facturadas, en beneficio del adquirente, el que sería deseable extender a las deudas gestadas, aunque no declaradas judicialmente.

dedor y/o anteriores titulares en virtud de la garantía de evicción, ello conllevará gasto de tiempo y dinero para el reconocimiento de su derecho.

VI.– El informe a los consorcistas –y en particular a los que hayan de adquirir el respectivo dominio, incorporándose al sistema de propiedad horizontal– de la existencia de deudas gestadas, aunque no declaradas judicialmente, evita las consecuencias disvaliosas señaladas en el punto anterior.

VII.– La obligación del administrador de informar a los comuneros sobre la existencia de deudas aún no declaradas judicialmente puede inferirse de lo normado en el art. 1909 del Código Civil.

VIII.– El proyecto de la ley de propiedad horizontal, que cuenta con media sanción, prevé el anoticamiento a los consorcistas de la existencia de juicios o reclamos pendientes, con lo que aventa ulteriores sorpresas y permite evaluar y asumir eventuales riesgos patrimoniales.