

Problemática jurídica de la correcta imputación de las expensas

Uno de los temas que más le preocupan al administrador, en la actualidad, es la de poder recuperar los gastos efectuados por el consorcio, a través de las “malditas expensas”. Si bien es un grave problema, los administradores saben detectar los deudores seriales de los propietarios que tienen dificultades para abonar sus expensas y lo hacen a cuenta gotas, o sea, a cuenta de mayor valor generando un trabajo adicional para su imputación, en ese marco es que la Capahi organizó conjuntamente con el banco Roela, dos desayunos de trabajo para despejar las dudas.-

A continuación una síntesis de lo conversado

Expensas comunes

- Obligaciones mensuales
- Periódicas
- Distintas o diversas entre sí
- NO cuotas de una misma obligación
- Carácter fluyente
- Se generan mes a mes
- Las sucesivas mensualidades todavía no se generaron cuando nació la mensualidad anterior

Efectos del pago

- se cumple exacto con la obligación (liberación)
- Modo natural de extinguir obligaciones (art 846 inc a) CC y Com
- Su fuerza cancelatoria destruye los efectos de la mora
- Solo es íntegro cuando
- El acreedor se aviene a recibir el pago de la prestación originaria

Si el acreedor (consorcio/administrador) no hace reserva o protesta de reclamar intereses moratorios producidos hasta la fecha del pago. Todo ello hace presumir que el pago realizado, tiene efecto cancelatorio.-

Pago específico de pago por medios electrónicos. Débitos automáticos, descuentos en cajeros automáticos, cajas de ahorros u otras modalidades derivadas del avance electrónico

- Las constancias otorgadas por la entidad bancaria en donde se realizó la operación – transferencia inmediata a la cuenta del consorcio, no satisfacen por sí mismas los requisitos del pago cancelatorio.

“El deudor no puede imputar sin consentimiento del acreedor, ello por el principio de “Los recibos que emite el banco no son prueba suficiente del pago, nuestros tribunales, siguen la postura clásica en cuanto al recibo, no reúnen los requisitos exigidos de un depósito (Cnciv Sala I 1/9/1998 Banco Río de la Plata S.A. C/Amanzi Gallinder Mateao A: s/ejecución hipotecaria”

La boleta de depósito es improcedente para acreditar el pago debido que carece de referencia alguna que permita vincular el pago de la expensa, a qué fecha se refiere y tampoco está firmada por el administrador” (integridad de pago).-

Imputación de pago. Ejecutivo. Su Integridad

Cómo consideran nuestros Tribunales la posibilidad que sea el deudor quién impute su pago?

“Existen supuestos en los que el deudor no puede imputar el pago efectuado sin consentimiento del acreedor, como ocurre cuando el acreedor ha manifestado y acompañado certificado de deuda de donde surge que el deudor debe capital más intereses, por lo que no podrá imputar el pago primero al capital sin consentimiento del acreedor. Ello es consecuencia del principio de integridad de pago y es una disposición que claramente evita el perjuicio económico del acreedor. Así, si el deudor cancelara el capital dejando impagos los intereses, se produciría una merma en los frutos civiles de aquel, que perjudicaría al acreedor. Cons. Palacio de las Sociedades Florida C/Minds Sala J. 22/11/17”

Pagos a cuenta si? O no?

Nos referiremos solo a los pagos extrajudiciales

- El administrador debe tomar muchos recaudos
- Es el acreedor(adm) quién decide la imputación
- En el mismo acto que recibe debe quedar asentada la imputación
- Mal confeccionado puede liberar al deudor del pago de futuros intereses

Modo correcto de imputar un pago a cuenta

- Tomar el período de expensas más antiguo
- calcularle los intereses hasta la fecha del pago
- Extender un recibo cancelatorio de ese solo mes con todos sus intereses
- Si sobrare el dinero para más de un período, calcular los intereses y repetir el procedimiento anterior.-

NO DEBE ENTREGARSE NUNCA UN RECIBO A CUENTA DE EXPENSAS SIN IMPUTACIONES

La falta de reserva alguna en cuanto a la existencia de intereses , significa que toda la suma colocada en ese recibo cancela el capital más antiguo y que sobre el mismo el acreedor ha renunciado a cobrar intereses.¹

Dra Diana Claudia Sevitz

¹ PRESUNCION DEL ART 899 cc Y Com.

b) si se recibe el pago correspondiente a uno de los periodos, están cancelados los anteriores, sea que se deba una prestación única de ejecución diferida cuyo cumplimiento se realiza mediante pagos parciales, o que se trate de prestaciones sucesivas que nacen por el transcurso del tiempo

