



Teniendo en cuenta las consultas que nos llegan todos los días, de propietarios, inquilinos y colegas, abordamos un tema interesante, que tiene que ver con nuestra labor diaria, las expensas ordinarias y extraordinarias, de un modo simple para mayor comprensión.

Como sabemos, el Art. 2048 CCCN nos indica que los gastos comunes ORDINARIOS que tienen que ver con administración y reparación de cosas y bienes comunes, consorciales, que son necesarias para mantener la SEGURIDAD, COMODIDAD Y DECORO DEL INMUEBLE, y aquellos gastos que resulten impuestos por ley, reglamento o por asamblea.

Así mismo hace una distinción mas, gastos comunes EXTRAORDINARIOS, que provienen de la decisión asamblearia.

Ante esta situación se han dado diversas opiniones doctrinales, que tienen que ver con que es un gasto ordinario habitual, ordinario no habitual y extraordinario.

Hay una corriente doctrinal que interpreta que, como el articulado no dice expresamente que la única forma de determinar un gasto común EXTRAORDINARIO es a través de la asamblea, puede el administrador determinarlo de oficio.

Otra corriente, interpreta que, los gastos comunes EXTRAORDINARIOS, son aquellos que por asamblea así se determinan.

El artículo 2067 Inc C y D, establecen la obligación del administrador de practicar la liquidación para obtener los fondos necesarios para el conservación de cosas y partes comunes, mantenimiento de la seguridad del edificio, y dar cumplimiento a las medidas de seguridad que la ley indique. Sin embargo, no le otorga la aptitud de determinar per se un gasto común EXTRAORDINARIO.

Por lo que, para esta corriente, la forma de determinarlo es a través de una asamblea soberana.

Como profesionales que ejercemos todos los días nuestra labor, y hemos transitado este camino hace muchos años, adherimos a la segunda postura doctrinaria.

Sobre las situaciones derivadas de contratos personales y particulares de locación, nuestra labor no entra en juego, siendo algo que debe dirimir el propietario con su inquilino, sobre si el gasto común ordinario, es habitual o no lo es, y si según su contrato debe o no abonarlo una u otra parte.

Nuestra liquidación debe ser clara a la hora de determinar solo dos conceptos: ORDINARIO Y EXTRAORDINARIO