

## JUICIO EJECUTIVO: SUSPENSIÓN: ART. 16 DE LA LEY 25.563; EXCEPCIONES; CRÉDITO POR EXPENSAS COMUNES; INCLUSIÓN\*

### DOCTRINA:

1) *Dado que el pago puntual de las expensas comunes es primordial en la vida consorcial y fundamental para el desenvolvimiento del grupo, cabe concluir que, aun cuando no podría encuadrarse al crédito del consorcio como alimentario, ni tampoco dentro de otras excepciones contenidas en el art. 16 de la ley 25.563, el fin perseguido por la norma, en tanto apunta a la vivienda y a la subsistencia de la actividad productiva, lleva necesariamente a su inclusión.*

2) *Los créditos por expensas comunes no pueden ser alcanzados por la suspensión prevista en el art. 16 de la ley 25.563, ya que ello implicaría introducir otra emergencia a la ya declarada por dicha norma, o transferir aquélla, a través del deudor, a la comunidad que integra el régimen de propiedad horizontal. R.C.*

Cámara Nacional Civil, Sala F, mayo 27 de 2002. Autos: “Cons. de Prop. Av. de los Incas 3174/76/78/80 c. Feldman, Alberto David y otro s/ ej. Expensas”.

Buenos Aires, mayo 27 de 2002. — Y *Vistos: Considerando*: I. Se alza el ejecutante por las razones expuestas en el memorial de fs. 137/140, respondidas a fs. 143/144, contra el pronunciamiento de fs. 134 en cuanto suspende el trámite de las presentes actuaciones en los términos del art. 16 de la ley 25.563 [EDLA 2002, Bol. 3-3].

\*Publicado en *El Derecho* del 26/06/2002, fallo 51.517.

II. Si bien a la fecha rige la ley 25.589 [EDLA 2002, Bol. 9-11] que modifica algún aspecto de la norma invocada por la apelante, ésta disponía la suspensión por el plazo de 180 días contados a partir de su vigencia, de la totalidad de las ejecuciones judiciales o extrajudiciales, incluidas las hipotecarias y prendarias de cualquier origen que éstas sean, incluso las previstas en la ley 24.441 [EDLA, 1995-A-63], dejando en claro que se excluyen de dicha suspensión los créditos de naturaleza alimentaria, los derivados de la responsabilidad de la comisión de delitos penales, los créditos laborales, los que no recaigan sobre la vivienda del deudor o sobre otros bienes afectados por el mismo a producción, comercio o prestación de servicios; los derivados de la responsabilidad civil y contra empresas aseguradoras, las obligaciones surgidas con posterioridad a la entrada en vigencia de dicha ley y los casos en que hubiera comenzado a cumplirse la sentencia de quiebra con la correspondiente liquidación de bienes.

La redacción de esa norma, como la de su modificatoria a través de la ley citada y la amplitud de las excepciones que contienen, conduce a considerar, como lo pretende el apelante, si las expensas comunes se trata de créditos excluidos de la suspensión. En efecto, como se ha sostenido aunque el precepto en cuestión parece adoptar como regla la suspensión de la totalidad de las ejecuciones judiciales o extrajudiciales, a poco que se profundice sobre la significación de las excepciones resulta que el alcance de la suspensión es en realidad muy acotado, tanto que las presuntas excepciones se convierten en las verdaderas reglas. Dado que las excepciones son tan importantes como amplias, son muchas más las ejecuciones que quedan inmunes a la suspensión que las que se hallan comprendidas en ella (conf. Jorge H. Alterini, Pablo M. Corna y Gabriela A. Vázquez, “El equívoco art. 16 de la ley 25.563, con especial referencia a la supuesta nulidad prevista en su párrafo final. Intento de una interpretación integradora que no desaliente el tráfico jurídico”, *El Derecho* del 18 de abril de 2002).

En orden a lo expuesto y a los efectos señalados, resulta imprescindible valorar las características de la obligación reclamada en el régimen de la propiedad horizontal. Dable es recordar previamente que, en virtud de este régimen, cada propietario se halla investido de un derecho exclusivo sobre su unidad y de un derecho común sobre las denominadas cosas o partes comunes, establecido éste último al único efecto de hacer posible el primero y como accesorio, concretándose en una cuotaparte, o parte indivisa o porcentual respecto de dichas partes comunes: arg. arts. 1º, 2º y 3º de la ley 13.512 [ED, 39-910] (Mariani de Vidal, M., “El crédito por expensas comunes en la propiedad horizontal y sus prerrogativas”, *LL*, 1989-A-430).

Como reiteradamente lo ha señalado esta Sala, el pago puntual de las expensas comunes es primordial en la vida consorcial, habiéndose destacado en muchos casos al realizar el examen del título –como el que se ejecuta en autos–, que no debe utilizarse un criterio riguroso habida cuenta de la finalidad de los créditos de esta naturaleza y la premura y diligencia que deben guardar los copropietarios en su cumplimiento, con el objeto de salvaguardar el desenvolvimiento normal del consorcio (conf. CNCiv., Sala F, R. 180.745 “Cons. de

Prop. Tucumán 602 c. Lucero Cía. Arg. de Seg.” del 31/10/95 y sus citas, entre otros).

No puede dejar de destacarse que dentro de las expensas de administración, mantenimiento y reparación de las cosas comunes, deben considerarse involucrados honorarios del administrador, gastos de funcionamiento de los servicios, combustible, artículos de limpieza, sueldo del encargado, energía eléctrica para iluminación y funcionamiento de los ascensores, entre otros gastos de reparación para mantener óptimo estado de conservación y uso de los bienes comunes; es decir, todos los gastos ordinarios que hacen a la convivencia y a la existencia y decoro de la casa y a su funcionamiento (conf. Highton, Elena I., *Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad*, 2ª ed., Hammurabi, julio de 2000, pág. 361).

Como se ve, las expensas son la savia de la cual vive la comunidad, y la recaudación de las cantidades necesarias para enjugar los gastos es fundamental para el normal desenvolvimiento del grupo. Para el correcto funcionamiento del consorcio es absolutamente indispensable que se cuente con el aporte de todos (Highton, ob. cit., págs. 423/424). A tal punto resulta trascendente el cobro de las expensas, que la jurisprudencia entiende que la inembargabilidad del bien de familia no puede oponerse cuando se trata de la ejecución de un crédito originado en expensas comunes en aquellos supuestos que por alguna maniobra se inscribiera con anterioridad a la adquisición del bien. Y ello se debe a que, de admitirse, generaría la consiguiente imposibilidad de mantener la vigencia del sistema. Adviértase, que aun frente a un instituto de protección de la familia y su vivienda como lo es el aludido, es criterio ampliamente mayoritario que la inejecutabilidad que el mismo dispone es extraña e inoponible al consorcio de copropietarios.

En este sentido se ha dicho que las particularidades del régimen horizontal constituyen la excepción al sistema protector, pues el interés de una familia no puede prevalecer sobre el derecho y el interés de los copropietarios y sus respectivas familias, vinculadas por la comunidad que crea la propiedad horizontal (conf. Guastavino, *Bien de familia. Derecho de familia patrimonial*, t. II, pág. 99).

Ello pone en evidencia que aun cuando no pudiera ser encuadrado el crédito del consorcio como alimentario –más allá de encontrarse involucrados en él o integrar las expensas, como ya se dijo, gastos de naturaleza alimentaria–, ni tampoco dentro de otras excepciones contenidas en el art. 16; el fin perseguido por la norma en tanto apunta a la vivienda y a la subsistencia de la actividad productiva, lleva necesariamente a su inclusión.

Es que no debe olvidarse que al verse afectados los ingresos del Consorcio a partir de la prórroga en la satisfacción del cobro de las expensas que se ejecutan, los intereses de la comunidad consorcial se incrementan pudiendo entrar en crisis el bien común que intenta también proteger la ley en cuestión, tal como se desprende del veto que el Poder Ejecutivo realizara a través del decreto 318/2002, que observa el art. 16 de la ley 25.563, en cuanto enunciaba a las ejecuciones fiscales, señalando que ello impediría el normal desarrollo de

los servicios esenciales del Estado por lo que deviene necesario preservar sus ingresos genuinos. Para el caso, existen también servicios o necesidades básicas del mismo sistema que son solventados con las expensas, como se dijo con anterioridad, que resulta factible –ante la suspensión decretada– que se encuentren gravemente perjudicados con la consecuente alteración del régimen de propiedad horizontal.

Lo expuesto hasta aquí nos lleva a considerar que el crédito cuya ejecución se persigue en autos, no puede ser alcanzado por la norma invocada por el recurrente, ya que ello tiende además a evitar introducir otra emergencia a la ya declarada por la ley cuestionada o transferir aquella, a través del deudor, a la comunidad que integra el régimen de propiedad horizontal, lo que no puede ser admisible.

Por lo demás, en el caso de autos, ante la falta de comprobación de los requisitos que exige la norma, no correspondía decretar como se hizo la suspensión de oficio.

En este último aspecto cabe destacar, conforme se ha sostenido, que ni por la ley invocada por el *a quo* ni ahora tampoco por su modificación, cabe la suspensión de oficio. La misma no debe ser resuelta sin que medie petición de parte y previo traslado a la contraria. Pesa sobre el peticionante el *onus probandi* de los hechos justificantes de la suspensión, debe instarse por el deudor, comprobarse y justificarse su pertinencia (conf. Barbero, Omar U., “Suspensión de ejecución y medidas cautelares”, *La Ley*, 13-5-2002; Alterini, Corna y Vázquez, ob. cit.).

Por último, es preciso dejar sentado que la modificación introducida por la ley 25.589 al art. 16 en cuestión ya no alude a la totalidad de las ejecuciones, señalando además que se suspenden “los actos de subasta de inmuebles”, por lo que no puede impedirse, como se pretende, la tramitación del presente proceso ejecutivo.

En consecuencia, habrán de ser admitidos los agravios del Consorcio accionante, y en orden a lo resuelto deviene innecesario el tratamiento del planteo de inconstitucionalidad al que alude el quejoso en su memorial.

En su mérito y de conformidad con lo dictaminado precedentemente por el Sr. Fiscal de Cámara, se resuelve: revocar el decisorio apelado de fs. 134 en cuanto fuera materia de agravios. Con costas (art. 69, Cód. Procesal). Notifíquese y al señor Fiscal en su despacho. Oportunamente, devuélvase. — *Elena I. Highton de Nolasco*. — *Eduardo A. Zannoni*. — *Fernando Posse Saguier*.

## NOTA A FALLO

### EXCEPCIÓN A LA SUSPENSIÓN DE LAS EJECUCIONES JUDICIALES DEL CRÉDITO POR EXPENSAS COMUNES

Por **Paula Zárate**

El caso en análisis se trata de una ejecución de expensas comunes en la que el propietario deudor (moroso desde el año 1999) fue demandado en juicio

ejecutivo por cobro de expensas por el consorcio, y el juez de primera instancia, “de oficio”, ordenó la suspensión del procedimiento en orden a lo normado por el art. 16 de la ley 25.563 –suspensión de “la totalidad” de las ejecuciones–.

Contra esa resolución el Consorcio interpuso recurso de apelación, sosteniendo que el crédito por expensas comunes no quedaba comprendido dentro de los supuestos de suspensión contemplados por aquella norma.

Llegada la causa a la Cámara Civil, intervino la Sala F. Este tribunal revocó la resolución de primera instancia, entendiendo: 1) que el crédito por expensas comunes, por su naturaleza, debe ser “incluido” como una de las excepciones contempladas en el art. 16 de la ley 25.563; 2) que la falta de comprobación por parte del demandado de la configuración en el supuesto de los requisitos exigidos por la norma para que opere la suspensión pretendida por el legitimado pasivamente impedía que se ordenase la suspensión del proceso en función del principio del *onus probandi*; 3) que confirmar la resolución del *a quo* implicaría introducir en perjuicio del consorcio accionante una nueva emergencia a la ya declarada por el PLN o transferirla, a través del deudor, a la comunidad que integra el régimen de la propiedad horizontal; 4) que no procede la suspensión de oficio de las ejecuciones y que tampoco procede la suspensión del procedimiento del juicio ejecutivo.

Está fuera de toda discusión la crisis por la que atraviesa nuestro país, así como que el Congreso tiene facultades suficientes para dictar leyes que regulen las relaciones jurídicas en ese contexto. Pero resulta inadmisibles que bajo el pretexto del estado de crisis y de emergencia, se violenten en forma arbitraria e irrazonable derechos constitucionales, subvirtiéndose todo el orden jurídico y las relaciones entre particulares.

Frente a la “maraña” de disposiciones de aplicación obligatoria –que ya claman por un texto ordenado– (ver José María Gastaldi, “Los contratos de locación y de compraventa frente a la aplicación de nuevas reformas”, *Revista de Derecho Privado*, julio 2002) y de la comparación de los textos legales implicados, surge en forma manifiesta que la solución propuesta por el juez de primera instancia no es armonizante ni ha servido para menguar la emergencia sobre la que justificó su dictado.

Ante todo ello, es dable destacar que la supremacía constitucional representa el pilar fundamental del estado de derecho en el que, aunque no lo parezca, aún vivimos y debemos respetar. El principio de la supremacía constitucional importa una noción que se orienta a erigir a la Constitución Nacional y a la razonabilidad por encima de la pretendida aplicación obligatoria de todos los actos y normas (privadas y públicas) que se contrapongan a aquélla.

Y frente a la maraña de confusas y contradictorias disposiciones normativas, resulta absolutamente necesario que se propicie el más vigoroso y amplio control de constitucionalidad, el cual, insoslayablemente está a cargo del Poder Judicial y debe ser ejercido por éste como única manera de defender a la Ley Suprema de sus continuos ataques.

Es elemento de nuestra organización constitucional la atribución que tie-

nen y el deber en que se hallan los jueces de examinar esas leyes en el caso concreto, comparándolas con el texto y espíritu de la Ley Suprema, para averiguar si guardan o no conformidad con ella y abstenerse de aplicarlas si las encuentran en oposición. Esta atribución moderadora constituye uno de los fines supremos y fundamentales del Poder Judicial y la mayor de las garantías con que se ha pretendido asegurar los derechos consignados en nuestra Constitución Nacional contra los abusos posibles de los poderes públicos.

Ese control de constitucionalidad alcanza a la razonabilidad de las leyes y actos, o sea, a la verificación de la proporción entre el fin querido y la medida adoptada para lograrlo. La vigencia del estado de derecho demuestra que la justicia constitucional se centra en un estricto control de razonabilidad (conf. fallos “Cayuso s/ amparo” –*La Ley* 2002-B, 807– y “Ellaque y ots. c/ Casa Schwarz” –JNCiv. N° 59–).

Por todo ello, más allá de lo que las leyes literalmente digan, deberá estarse a lo que los jueces, en cada caso concreto, entienden que dicen, teniendo como fin primordial la razonabilidad, la equidad y el respeto de la Carta Magna.

La ley 25.561, publicada en el B.O. el 6/1/02, en su art. 1° declara la emergencia económica, delegando en el PEN las facultades que la misma ley contempla (hasta el 10/12/03) con arreglo a las bases que dicho artículo especifica, a saber: 1) proceder al reordenamiento del sistema financiero, bancario y cambiario; 2) reactivar el funcionamiento de la economía; 3) crear condiciones para el crecimiento económico; 4) reglar la reestructuración de las obligaciones, en curso de ejecución, afectadas por el nuevo régimen cambiario instituido en el art. 2°. Ésta es una ley de orden público, conforme lo establece en su art. 19.

En el art. 7° dicha ley establece que los deudores de obligaciones de dar sumas determinadas de pesos cumplen sus obligaciones dando el día de su vencimiento la cantidad nominalmente expresada, siendo inaplicables las actualizaciones monetarias, indexaciones, variaciones de costos y repotenciación de deudas, así como las disposiciones contractuales o convencionales que contravinieren lo dispuesto por la ley.

Asimismo, establece dicha ley en su art. 11 (referido a las obligaciones originadas en contratos entre particulares y desvinculadas del sistema financiero) la pesificación en relación de un peso por un dólar de las deudas originadas en contratos pactados en moneda extranjera (cualquiera fuera), en concepto de pago a cuenta de la suma que, en definitiva, resulte de la negociación entre las partes sobre el monto total (procurando compartir equitativamente los efectos de la relación de cambio vigente). Ninguna de las partes podrá negarse, durante el plazo que la ley establece (180 días), a cumplir con sus obligaciones principales: el pago por parte del deudor y la recepción del mismo por el acreedor.

La ley 25.563, publicada en el B.O. el 15/2/02, en su art. 1° declara la emergencia productiva y crediticia argentina. En su capítulo III, y con relación a las deudas del sector privado, ordena en el art. 16 la suspensión por el plazo de 180 días corridos de “la totalidad” de las ejecuciones judiciales o extrajudicia-

les, exceptuando los créditos de naturaleza alimentaria, entre otras excepciones.

Luego, la ley 25.589, publicada en el B.O. el 16/5/02, en su art. 12 modifica el art. 16 de la ley 25.563, el que quedó redactado de la siguiente forma: “Se suspenden por el plazo de 180 días corridos contados a partir de la vigencia de la presente: a) los actos de subasta de inmuebles en los que se encuentre la vivienda del deudor o sobre bienes afectados por él a la producción, comercio o prestación de servicios, decretadas en juicios ejecutivos, ejecuciones de sentencias o en ejecuciones extrajudiciales. Exceptúanse de esta disposición los créditos de naturaleza alimentaria...”; adviértase que esta modificación ha suprimido la expresión “la totalidad”, contenida en el art. 16 de la ley 25.563.

Todas estas disposiciones dictadas en materia económica tienen una particularidad común: parecen otorgar un beneficio a los deudores morosos en exclusivo perjuicio de sus legítimos acreedores.

Merece mi más profunda preocupación que el Estado estimule y premie el incumplimiento de las obligaciones, lo que me lleva a sostener (al igual que al autor referido *infra*) que las leyes citadas son de fondo y no de forma. Porque, aunque instrumenten su propósito interviniendo en el devenir del proceso judicial, su contenido importa alterar transitoriamente la regla de fondo del art. 505 inc. 1° del C. C. sobre los efectos de las obligaciones, e importa una implícita moratoria en favor del deudor de obligaciones del sector privado (conf. Omar Barbero, “Suspensión de ejecuciones y medidas cautelares –Artículo 16 de la ley 25.563–”, *La Ley* LXVI N° 91).

Además, parecería que la ley 25.563 ha pretendido incidir particularmente en las deudas garantizadas con hipoteca, pues así se advierte tanto por el título que da al capítulo III (“De la deuda del sector privado e hipotecario”), como por la mención expresa de la inclusión de las ejecuciones hipotecarias (conf. Omar Barbero, “Suspensión de ejecuciones y medidas cautelares –Artículo 16 de la ley 25.563–”, *La Ley* LXVI N° 91).

De todos modos, la lista de excepciones emanadas de esas leyes es tan larga que destruyen la misma regla que pretenden establecer, por lo que debe concluirse que la verdadera regla es la “no suspensión” (conf. fallo en análisis y Omar Barbero, “Suspensión de ejecuciones y medidas cautelares –Artículo 16 de la ley 25.563–”, *La Ley* LXVI N° 91).

No obstante, el uso de la terminología “la totalidad” por el legislador en el art. 16 de la ley 25.563 trasunta la inocultable intención de confundir y tiene una perversa función docente: los deudores reciben el mensaje del Estado de que lo que conviene es no cumplir y, como consecuencia, nadie quiere constituirse en acreedor ni otorgante de crédito alguno, y hasta motiva a algunos jueces –según hechos ya sucedidos en la práctica judicial– a declarar “de oficio” suspendidas todas las ejecuciones, “como si se tratara de una feria judicial intempestiva” (conf. Omar Barbero, “Suspensión de ejecuciones y medidas cautelares –Artículo 16 de la ley 25.563–”, *La Ley* LXVI N° 91 y Peyrano, Jorge, “Reflexiones a mano alzada, sobre el art. 16 de la ley 25.563 que ‘suspende’ ejecuciones”, N° 1 ED t. 196, pág. 996, 18/3/02).

Y llamativamente, la ley 25.589 (modificatoria del art. 16 de la ley 25.563) no contempla la criticable expresión “la totalidad”.

Debo reconocer que el espíritu de las leyes dictadas en materia económica parecería descansar en la intención de contribuir a superar la situación de emergencia, al menos así lo expresa la propia ley 25.563 en su artículo primero. Pero sinceramente no logro entender cómo pretende conseguirse tal fin con el mecanismo adoptado por los poderes políticos del Estado, que han propiciado la cesación de pago con consecuencias nefastas únicamente para los acreedores y aquéllos con posibilidades de otorgar préstamos.

Y si el fin de esas normas es superar la crisis, entiendo que nunca podría haber sido la intención de los poderes políticos del Estado la suspensión de todas las ejecuciones, dado que no es el medio para tal fin. Por ello debo concluir que, en rigor de verdad y más allá de la pésima técnica legislativa empleada así como de las confusiones creadas por los términos utilizados en la redacción de las normas, la intención no era la de suspender todos los juicios ejecutivos sino, en algunos y específicos casos, la ejecución (remate) del bien del deudor.

Volviendo al caso que analizamos, el juez de primera instancia ha ordenado de oficio la suspensión del trámite de la ejecución. El tribunal *ad quem* revocó ese pronunciamiento porque entendió que el *a quo* había violado el principio dispositivo que rige en el derecho privado; sobre todo porque la propia ley en la que se fundaba aquella decisión no prohíbe que el deudor consienta la ejecución (remate) del bien objeto del litigio y porque la ley 25.589 había suprimido la expresión “la totalidad” del art. 16 de la ley 25.563, en virtud de la cual el *a quo* había basado la decisión de suspender el proceso. Y, además, por las razones antes analizadas, no procede la suspensión del trámite de la ejecución, al menos (y sólo en principio), hasta el remate.

Es decir que las excepciones a la ejecutabilidad son aparentes y la verdadera regla es la no suspensión, por lo cual, ante la duda, debe estarse por la continuación de la acción, manteniendo vivo y en movimiento el proceso. Y es en virtud del principio dispositivo que rige en materia procesal que sea el deudor (demandado) el que deba oponerse a la continuación del trámite, a la traba de medidas cautelares y al remate del bien. Y si el deudor no ejerce tales derechos, el juez no puede suplir su voluntad suspendiendo el proceso de oficio, debiendo sin más proceder a la traba de la medida cautelar o bien al remate, según el caso.

Y aunque el tribunal *ad quem* no se haya pronunciado al respecto —porque no era materia del recurso ni el estado del proceso se lo permitía—, considero que propicia la posibilidad de llevar hasta las últimas consecuencias (el remate) la ejecución del crédito por expensas, criterio que comparto.

Ello porque, además, el tribunal *ad quem* ha tenido en cuenta para su decisión la naturaleza del crédito de expensas comunes dentro del régimen de la propiedad horizontal. Concretamente, analizándolo, sostuvo que en el régimen de la ley 13.512 cada propietario se halla investido de derechos y obligaciones: el derecho esencial es el de propiedad exclusiva sobre la propia unidad y común sobre las denominadas cosas o partes comunes del consorcio; y co-



mo accesorio del último, y con el fin de hacerlo materialmente posible, impone una contraprestación dineraria (las expensas).

El pago de esa contraprestación (expensas) es primordial y esencial en la vida del consorcio, ya que su fin principal es salvaguardar el desenvolvimiento normal de esa comunidad. El pago puntual de las expensas viene a solventar los gastos de administración, mantenimiento, reparación de las cosas comunes del consorcio y vienen a representar gastos ordinarios que hacen a su vida misma, a su existencia y funcionamiento: las expensas son la savia de la cual se nutre y vive la comunidad y la recaudación de su totalidad es absolutamente indispensable, no sólo para el mantenimiento de las cosas materiales del consorcio sino para el mantenimiento de la sana convivencia en dicha comunidad en miras a los principios de igualdad y buena fe de los contratantes.

Y a tal punto resulta trascendente el cobro de las expensas comunes que la jurisprudencia ha entendido que la inembargabilidad o inejecutabilidad (según los diferentes criterios doctrinarios o jurisprudenciales que se adopten) del bien de familia cede frente a la ejecución del crédito por expensas. Esto es así porque, de otro modo, atentaría contra la vida misma del sistema regido por la ley 13.512 y porque el interés de una familia no puede prevalecer sobre el derecho y los intereses de los copropietarios y sus respectivas familias, vinculadas por la comunidad que crea la propiedad horizontal (conf. Gustavino, *Bien de Familia. Derecho Familiar Patrimonial*, t. II, pág. 99).

Todo ello hace patente que, aun cuando el crédito por expensas no podría ser encuadrado como alimentario –más allá de encontrarse involucrados en él, como se dijo *ut supra*, gastos de naturaleza alimentaria–, tampoco podría encuadrárselo dentro de las excepciones contempladas por el art. 16 de la ley 25.563. Porque el fin de dicha norma, en cuanto apunta a la vivienda, lleva necesariamente a su inclusión.

Y no puede perderse de vista que al verse afectados los ingresos del consorcio, a partir de la mora del ejecutado (que en este caso se encuentra en mora desde el año 1999 hasta la fecha) y de la pretensa suspensión de las ejecuciones, se pone en riesgo la comunidad consorcial y, correlativamente, el mismo bien que intenta proteger el art. 16 de la ley 25.563. De ahí su clara irrazonabilidad y la correcta decisión de la Sala F de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil al revocar el decisorio del *a quo*.