

Propiedad horizontal: consorcio: deudas; medidas cautelares; insuficiencia de la recaudación de expensas; consorcistas; responsabilidad *

Doctrina:

1) *La sentencia por la que se condena a un consorcio de propietarios no puede ejecutarse trabando embargo sobre las partes comunes, en tanto pertenecen a los copropietarios en forma indivisa, son indispensables para el funcionamiento del sistema y resultan inescindibles de las partes privativas. Queda entonces la posibilidad de trabar medidas cautelares sobre la recaudación de expensas comunes o el fondo de reserva, pero si este no existe o es insuficiente para cubrir la deuda, con fundamento en lo dispuesto por el art. 1713 del Código Civil, los copropietarios responden subsidiariamente, es decir que su responsabilidad se hace efectiva previa excusión de los bienes sociales.*

2) *Cuando la recaudación de expensas comunes o el fondo de reserva resulten insuficientes a los fines de cubrir las deudas del consorcio, los acreedores de éste son acreedores de los copropietarios, respondiendo estos últimos por partes iguales, sin perjuicio de repartir luego la deuda en la proporción asignada para el pago de las expensas comunes. Si ello no fuera así, los derechos de los terceros se tornarían ilusorios si sólo pudieran dirigirse contra el patrimonio del consorcio, caracterizado por su exigüidad.*

Cámara Nacional Civil, Sala L, febrero 28 de 2006. Autos: “Tejerina, Carlos c. Cons. Prop. Ayacucho 832/4 s/ nulidad”.