

Propiedad horizontal. Constitución de derechos reales o personales sobre cada piso o departamento. Expensas comunes. Embargo. Unidad funcional. Circunstancias personales de la ejecutante *

Hechos:

Se promovió la ejecución judicial de un acuerdo conciliatorio celebrado, ante la falta de pago de cuotas en la que incurrió el consorcio demandado. La parte actora solicita se decrete embargo sobre cada una de las unidades

funcionales que componen el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, según la proporción en la que cada una de ellas participa en la distribución de los gastos comunes y, en caso de considerar que la responsabilidad de los consorcistas resulte subsi-

* Publicado en *La Ley* del 18/8/2006, fallo 110.666.

diaria, sobre la recaudación de expensas comunes del consorcio. El juez de primera instancia desestimó la primera medida e hizo lugar a la segunda, aunque sólo por el 30% de las expensas. La Cámara revoca totalmente la decisión anterior por entender que si se retuviera mensualmente ese porcentaje, haría falta aproximadamente tres años para recaudar tan sólo el capital ejecutado, plazo que luce desmesurado teniendo en cuenta las circunstancias particulares del caso.

Doctrina:

Cabe modificar la resolución por la cual se desestimó el embargo de las unidades funcionales de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, frente al incumplimiento del consorcio demandado respecto del pago de las cuotas de un acuerdo conciliatorio, habiéndose decretado, en cambio, el embargo en un 30% sobre la recaudación de expensas

comunes, ya que si se retuviera mensualmente este porcentaje, haría falta aproximadamente tres años para recaudar tan sólo el capital ejecutado, plazo que luce desmesurado en atención al tiempo ya transcurrido desde el vencimiento de las cuotas reclamadas y la avanzada edad de la ejecutante –85 años–, debiendo permitirse a ésta, además, en caso de resultar insuficientes las sumas embargadas al consorcio, solicitar embargo sobre las unidades funcionales de los copropietarios, dividiéndose el monto ejecutado por partes iguales entre todos ellos, sin perjuicio de eventuales acciones de regreso, de acuerdo con las proporciones de cada uno en el pago de expensas.

Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo, Sala IV, mayo 16 de 2006. Autos: “Fervillotti, Francisca Romualda c. Consorcio de Propietarios del edificio Dorrego 880/4”.