

PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSORCIO: RESPONSABILIDAD FRENTE A TERCEROS. MEDIDAS PRECAUTORIAS: OBLIGACIONES DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS: EMBARGO DEL EDIFICIO; IMPROCEDENCIA*

DOCTRINA:

- 1) *La responsabilidad frente a terceros de las obligaciones que el administrador asuma con motivo de la gestión a su cargo o en cumplimiento de las decisiones de la mayoría, pesarán sobre el consorcio, como sujeto de derecho, sin perjuicio del recurso de éste contra sus integrantes, en la proporción que establezca el reglamento de copropiedad.*
- 2) *Admitido que el consorcio de propietarios tiene capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones en la esfera de su actuación, debe admitirse también que es un ente colectivo cuya personalidad le está reconocida por la ley. Consti-*

tuye, pues un centro de imputación de las consecuencias, de hechos y actos jurídicos que afectan al grupo como tal, y no a sus integrantes individualmente. Consecuentemente, asume la responsabilidad frente a terceros y sus propios miembros en el orden contractual y extracontractual.

- 3) *No resulta jurídicamente admisible embargar la totalidad de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal o alguna parte de él, ya que no se trata de bienes que pertenezcan al consorcio sino a los copropietarios, que son personas distintas de aquél. Es así que toda condena contra el consorcio sólo podrá hacerse efec-*

*Publicado en *El Derecho* del 5/2/2004, fallo 52.502.

tiva sobre el crédito de expensas comunes, fondo de reservas, o eventualmente sobre otros rubros, tales como bienes comunes que por su naturaleza sean independientes del total del edificio y de cada uno de los copropietarios.
M. M. F. L.

Buenos Aires, marzo 14 de 2003.

Autos y Vistos: I. Llegan las presentes actuaciones a esta alzada en virtud del recurso de apelación deducido por la parte actora a fs. 162/165 contra la resolución de fs. 161 que decide no hacer lugar al embargo solicitado por la parte actora.

Señala la recurrente que ha intentado todos los medios para obtener el cobro de la deuda sin resultados positivos. Solicita que se trabé embargo sobre todas y cada una de las unidades funcionales de los copropietarios.

II. En orden a la cuestión traída a conocimiento, es de destacar que el consorcio es un ente comunitario con personalidad jurídica propia (art. 33, Cód. Civil). Es un sujeto de derecho, capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones, con nombre, domicilio y patrimonio propio, independiente de cada una de las personas que lo componen.

Su patrimonio está constituido exclusivamente por el crédito de expensas comunes y el fondo de reserva. Asimismo, el consorcio puede ser titular de unidades de renta, como ser, locales, cocheras, etcétera.

La responsabilidad frente a terceros de las obligaciones que el administrador asuma con motivo de la gestión a su cargo o en cumplimiento de las decisiones de la mayoría, pesarán sobre el consorcio como sujeto de derecho, sin perjuicio del recurso de éste contra sus integrantes, en la proporción que establezca el reglamento de copropiedad (SCBA, 10/8/71, ED, 39-798, fallo 18.924).

“Admitido que el consorcio de propietarios tiene capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones en la esfera de su actuación, debe admitirse también que es un ente colectivo cuya personalidad le está reconocida por la ley (art. 33, Cód. Civil). Constituye, pues, un centro de imputación de las consecuencias, de hechos y actos jurídicos que afectan al grupo como tal, y no a sus integrantes individualmente. Consecuentemente, asume la responsabilidad frente a terceros y sus propios miembros en el orden contractual y extracontractual” (ED, 61-226 comentario de Néstor Cichero, “La personalidad del consorcio de propietarios”).

Sentado ello, corresponde determinar sobre qué bienes puede hacerse efectivo el embargo.

La jurisprudencia ha sostenido que “No resulta jurídicamente admisible embargar la totalidad de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal o alguna parte de él, ya que no se trata de bienes que pertenezcan al consorcio sino a los copropietarios, que son personas distintas de aquél (conf.

CFed. Seguridad Social, Sala I, marzo 14 de 2003. Autos: “O. S. Pers. Edif. de Renta y Horizontal de la R. A. c. Consorcio de la calle Boedo 969/81 s/ejecución ley 23.660”.

CNFed. y Com., Sala II, 19-2-85, “Dirección Nacional de Recaudación Previsional c. Consorcio de Propietarios Lavalle 750/54/58 y otros”, en *LL*, 1985-D-183).

Es así que toda condena contra el consorcio sólo podrá hacerse efectiva sobre el crédito de expensas comunes, fondo de reservas, o eventualmente sobre otros rubros, tales como bienes comunes, que por su naturaleza sean independientes del total del edificio y de cada uno de los copropietarios.

Por lo expuesto, toda vez que no resulta admisible la traba de embargo sobre la totalidad de las unidades funcionales pertenecientes a los copropietarios del Consorcio de la calle Boedo 969/81, corresponde confirmar la resolución recurrida.

Por todo ello el Tribunal resuelve: 1. Confirmar la resolución de fs. 161; 2. Costas de la instancia a la vencida (conf. art. 68, CPCCN). Regístrese, notifíquese y remítase. — *Lilia M. Maffei de Borghi*. — *Bernabé L. Chirinos*. — *Roberto Díaz* (Sec.: Carlos A. Prota).