



***EL CONSORCIO DE PROPIETARIOS EN LA LEY 13512.
EXISTENCIA CONTROVERTIDA DE PERSONALIDAD
JURÍDICA DEL MISMO Y SUS CONSECUENCIAS***

ABOGACÍA

2012

TFG

DAVID SEXER

RESUMEN:

El presente trabajo trata sobre la personalidad jurídica del consorcio de propietarios, en la óptica de la ley 13.512. Se traza un panorama general de la propiedad horizontal, se hace referencia a los antecedentes históricos de la misma y se analizan también las referencias de la norma en la Argentina. El objetivo del trabajo está dirigido a destacar los aspectos controvertidos de la personería del consorcio de propietarios, a poner de manifiesto las posiciones antagónicas que se han dado, y la tendencia doctrinaria y jurisprudencial predominante.-La responsabilidad que resulta para los consorcistas derivadas de la diversas posiciones y en que medida deben responder.-Se pretende destacar la necesidad que existe, de plasmar legalmente a la doctrina y jurisprudencia prevaleciente, y en ese sentido traer a colación los proyectos de “*lege ferenda*” existentes. Se intenta hacer un resumen breve de los aspectos procesales que trae aparejada la aplicación de la ley, en los casos prácticos que pueden presentarse, tratando de subrayar la aplicación de las posturas sobre la personalidad del consorcio de propietarios, ya que en definitiva se intenta arribar a conclusiones destacadas, sobre una mejor y correcta aplicación de la ley extrajudicial, y judicialmente en el marco de las posturas analizadas.-

ABSTRACT:

This paper deals with the legal status of the consortium of owners, in the view of law 13,512. It gives an overview of condominiums, referring to the historical background of it and also analyzes of the standard references in Argentina. The aim of this work is aimed at highlighting the controversial aspects of the personality of the consortium of owners, to reveal the antagonistic positions that have been given, and the tendency doctrine and jurisprudence predominant.-The responsibility for the joint venturers is derived from the various positions and to what extent should responder.-is intended to highlight the need exists to capture legally prevailing doctrine and jurisprudence, and in that sense to bring up the projects of "lege ferenda" existing. It tries to make a brief summary of the procedural aspects wrought by the application of the law, in the case studies that may arise, trying to emphasize the application of the positions on the personality of the consortium of owners, as ultimately trying to reach Featured conclusions on a better and correct application of the law court, and judicially in the context of the positions analyzed. –

AGRADECIMIENTOS:

En primer lugar, a mi familia, especialmente a mis padres, que son las personas que depositaron su plena confianza en mi, apoyándome tanto en momentos buenos y mucho mas en los malos, sin su apoyo no habría llegado a estas instancias.

A mi novia y amigos, con quienes pasé inmensos momentos de alegrías y tristezas, siempre me brindaron todo de si.

A la Universidad Empresarial Siglo 21, y a cada uno de los profesores que tuve, ya que ante cada duda siempre estuvieron para orientarme.

Y en definitiva a todas aquellas personas que realmente les alegra y hace sentir bien que yo me encuentre en este gran momento de mi vida, simplemente gracias.

*“No es el más fuerte ni el más inteligente el que sobrevive,
sino el más capaz de adaptarse a los cambios...”*

Carlos Darwin

ÍNDICE

CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN.-	pág. 7
1. Introducción.-.....	pág. 9
2. Objetivos generales y específicos.-.....	pág. 12
3. Metodología de investigación.-.....	pág. 13
CAPÍTULO 2: ASPECTOS GENERALES.-	pág. 17
1. Importancia y antecedentes legislativos en la Argentina.-.....	pág. 19
2. La propiedad horizontal dentro de los derechos reales.-.....	pág. 21
2.1. Concepto de propiedad horizontal.-.....	pág. 21
2.2. La propiedad horizontal o por pisos en el Derecho Comparado.-.....	pág. 22
2.3. El marco legal en la Argentina: Ley 13.512 y Código Civil Argentino.-.....	pág. 23
CAPÍTULO 3: CONSORCIO DE PROPIETARIOS.-	pág. 27
1. Personalidad del consorcio.-.....	pág. 29
1.1. Postura a favor de su personalidad jurídica.-.....	pág. 29
1.1.1. Persona jurídica.-.....	pág. 29
1.1.2. Doctrina.-.....	pág. 31
1.1.3. Postura del Dr. Borda.-.....	pág. 34
1.1.4. Postura de Frick.-.....	pág. 36
1.1.5. Posición de Lafaille.-.....	pág. 37
1.1.6. Jurisprudencia.-.....	pág. 41
1.2. Postura que niega la personalidad jurídica del consorcio.-.....	pág. 57
1.2.1. Doctrina.-.....	pág. 57
1.2.2. Jurisprudencia.-.....	pág. 74
1.3. Posturas adoptadas en el marco del Derecho comparado.-.....	pág. 77
2. Bienes que integrarían el patrimonio del consorcio.-.....	pág. 80
CAPÍTULO 4: RESPONSABILIDAD ATRIBUIDA A LOS CONSORCISTAS RESPECTO A LAS DEUDAS DEL CONSORCIO.-	pág. 83
1. Relación con las teorías sobre personalidad del consorcio.-.....	pág. 85

1.1. Responsabilidad de los consorcistas según la teoría que niega la personalidad del consorcio.-pág. 85

1.2. Responsabilidad de los consorcistas según la teoría que afirma la personalidad del consorcio.-pág. 87

CAPÍTULO 5: PERSPECTIVA PROCESAL.-pág. 91

1. Acciones procedentes contra el consorcio.-pág. 93

1.1. Dentro de la teoría negativa de la personalidad del consorcio.-pág. 93

1.2. Dentro de la teoría positiva de la personalidad del consorcio.-pág. 93

1.3. Defensas procesales del consorcio y de los consorcistas.-pág. 97

CAPÍTULO 6: CONCLUSIÓN.-pág. 101

1. Conclusiones finales.-pág. 103

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA.-pág. 113

ANEXO: PROPUESTAS DE “LEGE FERENDA”.-pág. 115

CAPÍTULO 1: INTRODUCCIÓN

1 - INTRODUCCIÓN.

La propiedad por pisos, o en altura, data de mucho tiempo en la historia habitacional del ser humano. Pero su desarrollo explosivo se dio en los tiempos contemporáneos y más específicamente comenzó a cobrar vigor en el primer tercio del siglo veinte, para convertirse en una constante de las grandes urbes, avanzado que fue el siglo anterior. En nuestro país sin embargo, esta modalidad de vivienda no tuvo una regulación específica hasta la aparición de la ley 13.512, en el año 1948, que vino a llenar un vacío en lo referido a la denominada propiedad horizontal o por pisos.-

Su nacimiento, vino a derogar el anacrónico y obsoleto sistema prohibitivo del Código Civil argentino, posibilitando así el ordenamiento normativo, la construcción en altura.-Teníamos hasta el año 1948 vigente el Art. 2.617 del Código Civil que establecía:¹ *“El propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de ultima voluntad”*, al respecto resulta interesante transcribir las razones expuestas por Velez Sarsfield, en la nota al artículo anterior, para fundamentar la prohibición expresa:² *“La mayoría de los códigos extranjeros lo permite, entrando luego a legislar sobre las escaleras o pasadizos de las diversas partes del edificio. La división horizontal, dado a uno los bajos y a otro los altos, crea necesariamente cuestiones entre ellos, o sobre servidumbres, o sobre los lugares que son indispensables para el tránsito en los diversos altos de un edificio. En tales casos, la propiedad del que ocupa el suelo no puede ser definida, y sin duda que no podría mudar sus formas”* o sea advierte y reconoce, que la mayoría de los cuerpos normativos extranjeros *“ lo permite”*, pero no obstante ello decide implementar la norma prohibitiva, basándose en una supuesta imposibilidad jurídica de definir la propiedad del propietarios del suelo.- Constituye una interesante muestra de que la realidad socio económica supera ampliamente a la falta de visión del legislador, ya que era de pensar que si la mayoría de las legislaciones extranjeras lo permitían, ello atendiendo a la expansión de las urbes, difícilmente su decisión de vedar la construcción en altura, podría salvar el avance de los tiempos. Ello se tradujo en desobediencia *“de facto”*. O sea la existencia normativa prohibitiva, era desobedecida en los hechos, pues mucho antes del año 1948, y en plena veda normativa, se construyeron grandes

¹ Art. 2617 Código Civil Argentino.

² Nota al Art. 2617 Código Civil Argentino.

edificios en las principales ciudades argentinas.- Sin embargo se carecía de legislación específica que brindare solución y viabilidad jurídica, a la construcción en altura, que como se ha dicho es sinónimo de grandes urbes, y una necesidad evidente para el desarrollo de las mismas.-

Sin embargo, puede decirse que las normas englobadas en la referida ley 13.512, dejaron espacios ambiguos, que han producido disensos doctrinarios y jurisprudenciales, los que no han sido remediados por leyes de fondo, y ello, pese a que existen las mismas como de “*lege ferenda*”.-

La ley específica ha creado en su Art. 9 el denominado *consorcio de propietarios*, aunque el mismo peca de escueto, y adolece de especificidad y extensión suficiente, ya que la mención aparece “*de manera incidental*” (Hernán Racciati, 1998, Pág. 8).-

Y así la discusión se ha planteado y plasmado, alrededor de la existencia, o no del consorcio de propietarios, como sujeto de derecho.-

Se pretende a través de este trabajo analizar las dos posturas básicas, que se han dado en este sentido, dejar sentada cual es la prevalente, y fundamentalmente, cuales deberían ser las correcciones que podrían eventualmente alejar toda duda al respecto.-

Se tratará asimismo, de establecer la responsabilidad de los consorcistas, según las distintas ópticas en que son consideradas, las teorías sobre la existencia de personalidad del consorcio.-

Y las distintas razones y opciones, acerca de las acciones legales, que competen a los acreedores del consorcio, y a los mismos consorcistas en defensa de su patrimonio.-

El TFG se basará en tres aspectos considerados esenciales: la personalidad del consorcio de propietarios, la responsabilidad de los consorcistas y posteriormente la perspectiva procesal alrededor del tema. Asimismo se tomarán en cuenta en el capítulo I los antecedentes históricos, los aspectos legislativos, y a la propiedad horizontal en el contexto general de los derechos reales – capítulo II -. En el capítulo III, se analizará ya al consorcio de propietarios y específica y especialmente, a la doctrina y jurisprudencia

a favor de su personería jurídica, y a la que niega a la misma; dentro del mismo capítulo en el apartado B se abordarán las propuestas de “lege ferenda”. En la segunda parte en el capítulo IV, se estudiará la responsabilidad de los consorcistas por las obligaciones del consorcio. Finalmente en una tercera y última parte se abordarán los aspectos procesales del tema analizados en el capítulo IV, para finalizar en el capítulo V, con las reflexiones finales, evaluando las distintas opiniones. Se tratará de arribar a una propuesta que se considere superadora de la realidad jurídica procesal actual.-

2 - OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS.

OBJETIVOS GENERALES:

- Determinar si el consorcio de propietarios es una persona jurídica en los términos del Art. 33 del Código Civil Argentino y de la ley 13.512.-
- Analizar la responsabilidad de los consorcistas respecto a las obligaciones contraídas por el consorcio.

OBJETIVOS PARTICULARES:

- Describir la importancia y antecedentes legislativos de la Ley de Propiedad Horizontal en Argentina.-
- Determinar la naturaleza jurídica atribuida al consorcio de propietarios en la Ley 13512 de Propiedad Horizontal.-
- Analizar la naturaleza jurídica atribuida al consorcio de propietarios en el derecho comparado.-
- Distinguir las diferentes posturas doctrinarias sobre la naturaleza jurídica del consorcio de propietarios.-
- Analizar los fallos trascendentales a favor y en contra de la personalidad jurídica del consorcio de propietarios.-
- Explicar los bienes que integrarían el patrimonio del consorcio.-
- Distinguir la responsabilidad atribuida a los consorcistas respecto a las deudas del consorcio, en el marco de la Ley de Propiedad Horizontal 13512 y del Código Civil Argentino.-

3 - MARCO METODOLÓGICO.

Tipo de estudio o investigación

El objetivo de esta investigación es determinar si los consorcistas son responsables por las obligaciones del consorcio, y en su caso, las implicancias jurídicas procesales que resulten. Para lo cual es necesario previamente, arribar a una conclusión, sobre la personalidad jurídica del consorcio, ya que de esta premisa depende lo demás.-

En consecuencia, se considera que el tipo de estudio al que se dirige el proyecto es exploratorio, porque si bien es un tema donde existen importantes aportes doctrinarios y jurisprudenciales, e incluso actualmente predomina un postura, puede afirmarse que podrían registrarse remezones que tornen incierta la cuestión. El estudio exploratorio se divide en dos partes, por un lado el estudio de la documentación, archivos, informes y todo tipo de documentación y por otro lado el contacto directo con la problemática a estudiar. (Scribano 2002).

Puede aseverarse que también es un estudio descriptivo, ya que se pretende describir los diferentes aspectos derivados de la existencia del consorcio de propietarios, de su personalidad jurídica, y describir el grado de responsabilidad de los consorcistas, las formas correctas que deben asumir las acciones tendientes a que dicha responsabilidad se concrete jurisdiccionalmente.-

Estrategia metodológica

“Así el método científico sería una estrategia común a todas las disciplinas fácticas (es decir que basan sus enunciados en el conocimiento de hechos) mientras que las metodologías o métodos particulares serían propios de cada disciplina o de cada paradigma científico” (Yuni Urbano, 2006 Pág. 46)._Se ha concluido en adoptar cómo más efectivo, el método cuali-cuantitativo, dado que el trabajo de investigación utilizará herramientas que corresponden a ambas estrategias.-

Para la exploración y descripción de los hechos, así cómo a través del análisis legislativo, de legislación comparada, antecedentes históricos, jurisprudencia y doctrina,

sin descartar eventuales entrevistas con personas jurídicamente capaces, y en contacto con el tema, es conveniente el método cualitativo.-

Y cuantitativo en cuanto a la búsqueda de generalidades, a través asimismo del análisis de diferentes casos, que ayuden a clarificar e identificar reglas generales para la temática en cuestión (Guirao y Bañuls, 2005).

Tipo y mención de las fuentes principales a utilizar

Las fuentes con las que se trabaja en esta investigación son de tres tipos:

Primarias: que se encuentran configuradas por datos de primera mano, como jurisprudencia y legislación (Dankhe, 1986). En este caso se utilizará legislación del ámbito nacional, tal como: El Código Civil Argentino y la Ley 13512, que crea el régimen de Propiedad Horizontal, así como también sentencias de tribunales nacionales y provinciales.

Secundarias: En este caso la información está fundamentada en fuentes primarias o directas. En ésta categoría cabe mencionar a la doctrina, comentarios a fallos. Se consultarán las obras de autores como Racciatti (1998), Papaño-Kiper-Dillon-Causse (1993) y Laquis-Flah-Smayevsky (2000), así como también artículos de revistas especializadas tales como La Ley y El Derecho.

Terciarias: Son libros y artículos basados en fuentes secundarias. Se utilizará manuales y tratados de la propiedad horizontal.-

Técnicas de recolección de datos:

En lo referente a las técnicas utilizadas para la recolección de datos son principalmente las siguientes:

- Observación de datos o documentos: Ésta técnica es utilizada para analizar los diferentes textos que tratan el tema elegido; analizar la jurisprudencia, doctrina y legislación constituyen pilares esenciales para el abordaje del problema planteado. Las fuentes bibliográficas nos otorgan la referencia teórica que nos sirve de fundamento a la investigación. Han sido detalladas en el punto anterior.-
- Entrevistas: En este caso se considera necesaria la realización de entrevistas no estructuradas focalizadas con personas altamente idóneas tales como jueces y abogados.

CAPÍTULO 2: ASPECTOS
GENERALES

1 - IMPORTANCIA Y ANTECEDENTES LEGISLATIVOS EN LA ARGENTINA.

Cómo se ha explicitado “ut supra”, el devenir de los tiempos modernos ha impulsado el desarrollo de la propiedad en altura o por pisos o propiedad horizontal. La nación Argentina cómo cualquier país integrado al mundo no podía permanecer ajena a esa forma de vivienda y la misma cobró lógica envergadura en sus ciudades principales, especialmente Capital Federal, sin que permanezcan ajenas urbes importantes como Rosario, Córdoba, Mendoza etc. El referido desarrollo pedía a gritos la sanción de normas que sean acordes a la inevitable evolución habitacional, que no podía ser detenida por legislación perimida como la existente, cristalizada en la regla prohibitiva del Art. 2617 del Código Civil. Además de la nota a dicho artículo donde el codificador expone sus razones para sancionarla, tenemos también su opinión en similar sentido, en su nota al Art. 2502, donde escribe que “la multiplicidad de derechos reales sobre unos mismos bienes es una fuente de fecunda de complicaciones y de pleitos y puede perjudicar mucho a la explotación de esos bienes y libre circulación de propiedades” a lo que añade “ las propiedades se desmejoran y los pleitos nacen cuando el derecho real se aplica a una parte materia de la cosa que no constituye, por decirlo así una propiedad desprendida y distinta de la cosa misma”. Cabe acotar que los temores del codificador argentino no se han cumplido, ya que la jurisprudencia no muestra más problemas en éste aspecto del derecho que en otros íntimamente vinculados al aspecto inmobiliario, como locación, compraventa, o hipoteca de bienes raíces.- En definitiva, se puede afirmar que la necesidad de la derogación del régimen anacrónico legislado en las normas sustantivas del Código Civil, respondía a causas objetivas del desarrollo industrial y social del país, y era lógicamente un sentimiento que los juristas compartían en consonancia con los parlamentarios, y que ese sentimiento predominaba desde mucho antes de la reforma que en definitiva vino a poner coto a la prohibición de derecho existente.- Tenemos así que en el año 1928, en el mes de julio el senador por Catamarca Ruzo, presentó un proyecto de ley en la Cámara de Diputados que integraba, el que propugnaba la modificación del Art. 2508 y la consecuente sustitución del Art. 2617 por otro que quitaba la veda del Art. 2617 por otro que consentía la propiedad horizontal.- Este proyecto encontraba su fuente en el Código Napoleón de 1804, también en la ley belga de 1924 y se apoyaba además en el Art. 36 del Código Civil Español.

Con posterioridad existió otro proyecto de ley que fue presentado en el Congreso Nacional, en junio de 1939, por el diputado L. Anasstasi, basándose el mismo según la orientación de la ley chilena de Agosto de 1937.

Constó también un proyecto de más fuste, más completo y orgánico que los referidos anteriormente y que fue puesto a consideración del Congreso Nacional en Junio de 1946, por el Diputado Ernesto Sanmartino. El mismo encontraba sus fuentes en la ley de la Republica Oriental del Uruguay, de junio de 1946 con algunos agregados de una ley brasileña de junio de 1928 y referencias tomadas del Código Civil Italiano de 1942. Esta aspiración legislativa, tampoco encontró eco en el Congreso Nacional, sin que pueda descartarse para ello la militancia política del diputado de clara orientación opositora al gobierno de la época.-

Fuera de los antecedentes parlamentarios, como iniciativa privada que tenía como destino incluir dentro de la legislación que entonces imperaba, el instituto que viabilizaría la construcción moderna en altura, debe hacerse notar el estudio que proyectara el Instituto Argentino de Estudios Legislativos, y cuya redacción estuviera a cargo del Dr. Alberto G. Spota, quién interpretó la doctrina predominante en el Instituto mencionado.- La novedad de dicho estudio radicaba en introducir -o mas bien intentar introducir- en el seno de nuestro sistema legal, un régimen de propiedad de pisos y departamentos con una “partición limitada al disfrute” y que las diversas unidades eran atribuidas en uso, goce e incluso en plena disposición jurídica a cada uno de los copropietarios, sin perjuicio de permanecer el inmueble en condominio de indivisión forzosa para no alterar el esquema del Código Civil (Art. 1 del proyecto citado).- Éste intento no ingresó sin embargo al Congreso Nacional, o sea no adquirió estado parlamentario; constituye sin embargo un “valioso estudio” al decir de Laquis (Laquis, 2000 Pág. 447).

Finalmente, en el año 1948, a iniciativa del Poder Ejecutivo que presentó el respectivo proyecto de ley en el Congreso, se sancionó la ley 13.512, después de varias modificaciones al propósito inicial, que se fueron dando en el trámite legislativo, y quedando incorporada al Derecho Argentino el instituto de la propiedad horizontal. La legislación sancionada se complementó con el decreto reglamentario 18.734, que se emitiera el 6 de agosto de 1949.-

2 - LA PROPIEDAD HORIZONTAL DENTRO DE LOS DERECHOS REALES.

2.1 - Concepto de propiedad horizontal.

Existe unánime consenso doctrinario y jurisprudencial que la propiedad horizontal que en nuestro país está organizado mediante la combinación de dos institutos existentes dentro de los derechos reales, cuales son el Dominio y el condominio con indivisión forzosa. Ello pues la ley 13.512 propone elementos de una y otra figura, que sin embargo no pueden ser aplicados aisladamente, ya que la fusión entre el dominio individual y el condominio es tan estrecha y equilibrada que puede calificársela como un derecho real autónomo.- Por que no obstante establecer la propiedad exclusiva sobre cada unidad, la concomitante existencia de un centro de intereses comunes, que poseen una organización interna con caracteres deliberativos legislativos, y visto que, del mismo modo se organiza un ente ejecutivo, (asambleas y administrador, Arts. 8,9 y 10, ley 13.512 y Art. 3, inc. 7 y 8 decreto reglamentario 18.734/49), además de una regulación patrimonial, diferencia claramente al instituto que analizamos del condominio de indivisión forzosa legislado por el Código Civil .- Por lo tanto, y pese a tener marcados elementos de las dos figuras jurídicas, a saber : Dominio y Condominio con indivisión forzosa, puede afirmarse que la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal es independiente, “*sui generis*”, y en consecuencia constituye una figura jurídica nueva, que debería ser incorporada al Código Civil en su parte pertinente o sea dentro de los Derechos Reales. Así se ha determinado expresamente: “*la naturaleza “sui generis” de la propiedad horizontal obliga a considerarla como un derecho real autónomo, que, como tal debiera ser incorporado a la nomina indicada en el Art. 2503 del Código Civil. Así lo hacen los proyectos de reforma de la Comisión Federal- Art. 2503 Inc. 3- y el del autor –Art. 19-, conformándose con las directivas del apartado 3º, Art. 1, Inc. a, del dictamen preliminar de la mayoría de la Comisión destinada a tratar la revisión del régimen de la propiedad horizontal en el III Congreso Nacional de Derecho Civil celebrado en Córdoba en 1961.*”³

³ (“Actas”, Universidad Nacional de Córdoba, t. I, Córdoba, 1962, p.220).-

Del mismo modo se ha pronunciado Laquis al sostener que: *“Resumiendo sostenemos que el régimen instituido por la ley 13.512 constituye un sistema con características propias, que sustancialmente es un dominio que se “integra” con el condominio de indivisión forzosa, encuadrando en los principios generales del Código Civil. La cuestión ha sido motivo de controversias que han sido básicamente superadas ya que doctrina y jurisprudencia se inclinan por considerar que se trata de un derecho real autónomo* (Laquis, 2000 Pág. 465).

En este sentido cabe acotar que Hernán Racciatti en su proyecto de reforma a la ley de propiedad horizontal 13.512 presentado en las XIV jornadas de Derecho Civil de san Miguel de Tucumán en el año 1994, comienza su Art. 9 expresando: “El Derecho Real de propiedad...”, de igual modo su Art. 19 reza:” Modificase el Inc. 1 del Art. 2503 del Cód. Civil que quedará redactado como sigue: Son derechos reales: Inc. I) el dominio, el condominio y la propiedad horizontal (Racciatti, 1998, Pág. 216, 220).

Fácil es concluir entonces que dentro de la redacción de la ley 13.512, y pese a la falta de indicación expresa que indique que el derecho de Propiedad horizontal se encuentra dentro de los derechos reales, todos los elementos que se incluyen dentro de su redacción así lo determinan; la falta de inclusión dentro del Código Civil en su Art. 2503, y la ausencia de una ley que específicamente la incluya como derecho real, atento a lo que establece el Art. 2502 del Código Civil , no le quita sin embargo su esencia ni su virtualidad jurídica.-

2.2 - La propiedad horizontal o por pisos en el Derecho Comparado.

Dentro de la legislación comparada, y como se ha afirmado “ut supra”, el primer intento serio de regular la propiedad horizontal o en altura se produjo con la sanción del Código Civil Francés o Napoleón, de 1804, que aunque en forma precaria marcó un hito en lo referido a este nuevo tipo de propiedad que con el tiempo e incluso superando al derecho que la regulaba vino a significar un revolucionario avance no sólo en materia de vivienda sino también económico y sociológico, al punto que como hemos dicho no se concibe el concepto de ciudad desligada del concepto de propiedad en altura, por pisos u horizontal. Volviendo al referido cuerpo normativo francés, el mismo resumía todos sus conceptos regulatorios en lo atinente a la propiedad que analizamos, en el Art.

664 que establecía sucintamente: cuándo los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan la manera de hacer las reparaciones y reconstrucciones deberán efectuarse de la siguiente forma: las paredes maestras y el techo estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor del piso que les pertenece. Cada propietario deberá costear el pavimento correspondiente a su piso. El propietario del primer piso hace la escalera que a él conduce; el propietario del segundo piso, hace a partir del primero la escalera que conduce al suyo y así sucesivamente.-

Puede verificarse al analizar las normas que se transcriben, que su objeto exclusivo estaba constituido por el reparto de expensas o gastos, o sea la forma en que cada propietario había de afrontar las mismas.-

La mayoría de los países de occidente permiten y legislan sobre la propiedad horizontal. Sea mediante leyes especiales o bien en los respectivos códigos. En Suiza se encontraba prohibida por el Art. 675 del Código Federal, pero la fuerza de la realidad terminó por imponer normas específicas y así se concretó la ley federal de 1963, la que reconoce a la propiedad horizontal y la ha organizado, e introducido en el Libro Cuatro del Código Civil. Es importante tener en cuenta a las leyes chilenas y uruguayas, así como al Código italiano de 1942, pues han servido de fuente a nuestra ley 13.512. Podemos afirmar también la existencia de la ley venezolana del año 1958, que reviste aristas modernas, superadoras de ciertas deficiencias que están reflejadas en nuestra legislación. En el orden regional, tenemos al Código Civil paraguayo del año 1985 que regula la “Propiedad por pisos y departamentos”.-

2.3 - El marco legal en la Argentina: Ley 13.512 y Código Civil Argentino.

Aunque en el Capítulo I, Introducción, del presente trabajo se ha efectuado un somero análisis de la ley 13.512, dictada en el año 1948, así como del sistema del Código Civil Argentino, puede reiterarse que el nacimiento de la misma, vino a derogar el anacrónico y obsoleto sistema prohibitivo del Código Civil argentino, posibilitando así el nuevo ordenamiento normativo, la construcción en altura.-Teníamos hasta el año

1948 vigente el Art. 2.617 del Código Civil que establecía:⁴ “*El propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de ultima voluntad*”, al respecto puede afirmarse que “ut supra” se han transcritos y analizados los motivos que explicitara el codificador argentino para oponerse a la construcción en altura. Dictada la norma reguladora a que nos referimos, el gobierno nacional procedió a reglamentarla por medio del decreto 18.734/49, al respecto puede afirmarse que las disposiciones contenidas en el capítulo I se aplican en todo el país, mientras que las del II, a partir del Art. 9, son especiales para la ciudad de Buenos Aires.-

La ley 13.512 consta de 20 artículos, siendo los dos últimos de forma. Deroga en su Art. 18 los arts. 2617, 2685, in fine y 2693 del Código Civil, pues los mismos se oponían al sistema de la ley, y en consecuencia resultaban incompatibles con la nueva norma dictada.-

Resulta importante destacar, que dentro del sistema organizado por la ley, es de importancia fundamental para la existencia del sistema de propiedad horizontal, o sea para que un edificio esté afectado al régimen que estatuye la legislación, que se otorgue e inscriba un Reglamento de Copropiedad y Administración (Art. 9).- La referida inscripción debe ser efectuada en el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia donde el edificio se encontrare.-

Al respecto resulta aleccionadora la importancia y definición que le da Laquis, al referido Art. 9 y especialmente al Reglamento de Copropiedad y Administración cuando afirma: “ El reglamento tiene pues una función importantísima ya que su sanción genera el “estado de propiedad horizontal”⁵. Es causa necesaria de la división del edificio y de su sujeción al mecanismo establecido por la ley 13.512, aún cuando, como se verá, no es causa suficiente de aquella. Solo por medio del reglamento se determinarán y deslindarán las partes de propiedad exclusiva y las comunes y su otorgamiento es el antecedente indispensable para la ulterior suscripción de las escrituras “traslativas de dominio” sobre cada uno de los pisos o departamentos del edificio. Este acto jurídico, fundamental para la vida del sistema, constituye el estatuto a que se sujetará el

⁴ Art. 2617 Código Civil Argentino.

⁵ Art. 9 Ley de Propiedad Horizontal 13512.

inmueble. Su naturaleza jurídica es típicamente contractual, en el amplio sentido de la definición del Art. 1137 del Código Civil aún cuando presenta, como contrato alguna peculiaridad ”(Laquis, 2000 Pág. 476).- El prestigioso tratadista se extiende en nota al pie sobre algunas discrepancias sobre la naturaleza jurídica del Reglamento de Copropiedad y Administración que estatuye el referido Art. 9 de la ley, pero con sólidos argumentos termina reafirmando su aserto primigenio, en el sentido de que verdaderamente constituye un contrato, desde el punto de vista amplio y normativo.- Creemos que resulta interesante referir la opinión del tratadista, pues realmente puede dudarse de conferir al Reglamento de Copropiedad y Administración el carácter de contrato, o puede dudarse de su naturaleza contractual atento a que el Art. 1137 del Código Civil expresa: “Habrá contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común destinada a reglar sus derechos”⁶, y en el caso del Reglamento de Copropiedad, vemos que el mismo puede existir antes de que la propiedad horizontal sea vendida a sus distintos propietarios, con lo cual puede pensarse en una voluntad unilateral, y no consensual, contrariando así a lo que dispone el Art. citado : “ varias personas”; Pero Laquis vuelca su opinión rebatiendo el pensamiento anterior, al expresar: En cuanto al otorgamiento unilateral por parte del potencial enajenante de un edificio no implica sin la formulación de una oferta de contrato dirigida a todos los eventuales adquirentes, la que solamente admite su integral aceptación adquiriendo alguna unidad o su repulsa absteniéndose de adquirirla y de ingresar en el consorcio (Laquis, 2000 Pág. 476).

En el mismo sentido pueden citarse dos fallos a saber: “El reglamento de copropiedad previsto en la ley 13512 no sólo obliga a quienes los establecieron sino a los sucesivos adquirentes, aunque no hayan manifestado expresamente su conformidad “⁷.-

“El reglamento de copropiedad que forma parte del título de dominio de los copropietarios – quienes se sometieron voluntariamente a sus cláusulas- , constituye la ley a la que deben ajustar sus derechos y obligaciones”.⁸

⁶ Art. 1137 Código Civil Argentino.

⁷ . S.C. Buenos Aires, setiembre 7-965. (Consortio de Propietarios Hipólito Irigoyen 1638, Mar del Plata c/ V. de Sánchez, Idelina), La Ley, 9-X-65, pág. 6.”

⁸ CNCiv., Sala B, Julio 25-963. Consortio Rivadavia 1273/83 c/ Biggio, Eduardo .- La Ley. 111, Pág. 609

Puede afirmarse entonces la uniformidad doctrinaria y jurisprudencial, en cuanto a la naturaleza jurídica del Reglamento de Copropiedad y Administración de la ley 13.512, al que se considera un contrato y a los efectos del mismo, que se extienden a todo adquirente de una o varias unidades, que por el mismo hecho, o mas bien acto jurídico de la adquisición, quedan enmarcados por las disposiciones reglamentarias pertinentes.-

Y reiterando conceptos, insistimos sobre la importancia del Reglamento que constituye la columna vertebral del sistema de la ley de propiedad horizontal. Y del Art. 9 que lo contiene, pues allí se encuentra también mencionado el consorcio de propietarios, cuya naturaleza jurídica controvertida, constituye, conjuntamente con la responsabilidad civil de los consorcistas, el “leit motiv”, y principal objeto de este trabajo.

CAPÍTULO 3: CONSORCIO DE **PROPIETARIOS**

1 - PERSONALIDAD DEL CONSORCIO.

Ya hemos afirmado que la ley 13.512, efectúa una referencia tangencial al consorcio de propietarios, pues sólo se refiere a él en el Art. 9 cuando expresa: “Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de Copropiedad y Administración por acto de escritura pública...”⁹.-

Lo escueto del texto es realmente llamativo atento a la importancia que reviste el consorcio, y de la mayor importancia aún de la existencia o no del mismo como persona jurídica. Por lo mismo luego de sancionada la ley, se produjeron debates doctrinales y jurisprudenciales que tuvieron como objeto el asignarle personalidad jurídica, o por el contrario rechazar que la misma exista dentro del consorcio.-

Esta cuestión que va a examinarse en sus dos vertientes – positiva y negativa-, está mucho más allá de lo puramente teórico, pues es de sustancial importancia en aspectos que englobarán cuestiones patrimoniales relevantes, y que van a poner en juego a la tranquilidad de los habitantes de edificios en altura.-

La representación judicial y extrajudicial, la naturaleza e investidura del administrador, la responsabilidad civil del consorcio y de los consorcistas, y asimismo todo lo relacionado con los diversos aspectos procesales, entre otros con la ejecución de sentencia.-

1.1 - Postura a favor de su personalidad jurídica.

Las posturas a favor de la personalidad jurídica positiva del consorcio, así como la que es negativa se han manifestado en el campo doctrinario y jurisprudencial, y de este modo trataremos de exponerlo a los fines de una mayor claridad expositiva.-

1.1.1 - Persona jurídica.

⁹ Art. 9 Ley de Propiedad Horizontal 13512.

Estimamos como importante bucear en la terminología que se aplica, respecto a términos como personalidad civil, personería, personalidad, personas morales, o civiles o jurídicas.-

En este sentido nos ha parecido valioso transcribir al autor francés Raimond Saleilles, quien expresaba que...“estos nombres un poco extraños, no son sino expresiones cómodas para disimular las realidades que el derecho tiene cierta dificultad para clasificar y definir. Ellas tienen en mira, en efecto ciertas formas de agrupamientos de personas, con derechos que les pertenecen *exclusivamente en su condición de grupo*. Es el derecho de las colectividades, al menos en el campo del derecho privado. Esos agrupamientos de personas, por lo demás, se encuentran en todas partes. Mientras ellos son todavía amorfos, y se encuentran en estado inorgánico, el derecho no ve en ellos más que una *yuxtaposición de personas*. No hay allí *entidad jurídica* diferenciada. Pero en cuanto a esas colectividades se organizan a la manera de instituciones durables, presentando una real unidad de administración y de decisión, el derecho se halla obligado a aceptarlas como una realidad que se le impone al mismo. Solamente que no puede definir las más que por medio de símbolos y de comparaciones. La compara con las personas reales, teniendo una individualidad distinta y derechos distintos” (Saleilles, 1910, Pág. 2).

Estimamos que es ésta una aproximación importante al concepto de persona jurídica. El jurista francés con notable precisión nos da los elementos que deben considerarse para establecer si “un agrupamiento de personas” o “yuxtaposición de personas” está dotada o no de personalidad jurídica. Y establece: “organización como institución durable; Unidad de administración y de decisión” (Saleilles, 1910, Pág. 2). O sea que si se dan estos elementos simultáneamente, el referido agrupamiento de personas estaría dotado de personalidad jurídica.-

Debemos afirmar que un elemento de gran importancia, que influyó decisivamente para afirmar la tesis positiva respecto a la personalidad jurídica del consorcio de propietarios, -que por otra parte hoy constituye mayoritaria opinión- fue la modificación del Art. 33 del Código Civil por la ley 17.711, al incluir entre las personas jurídicas de derecho privado a las sociedades civiles y comerciales, o entidades

que conforme a la ley tengan capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones...¹⁰.-

1.1.2 - Doctrina.

Se pretende reflejar a continuación la doctrina favorable a la existencia del consorcio de propietarios como persona jurídica, o sea como sujeto de derecho capaz de contraer obligaciones y contraer derechos.-

Queremos poner de resalto asimismo, que en este momento de la historia jurisprudencial y doctrinaria argentina, la figura del consorcio de propietarios de la ley de propiedad horizontal, y/o de cualquiera que podría dictarse en su sustitución ha adquirido al parecer, firmes ribetes que han afirmado su existencia como persona jurídica.-

Sin embargo el objeto de este trabajo es tratar de mostrar las vacilaciones y meandros, que doctrina y jurisprudencia han mostrado, afirmando y negando su naturaleza como sujeto de derecho.-

De manera tal, que el río de la duda doctrinaria y jurisprudencial, parece al fin haber decantado en el lago de la certeza, que afirma al consorcio de propietarios como ente capaz de poder adquirir derechos, y contraer obligaciones.

A pesar de lo cual, queremos asimismo poner de manifiesto la necesidad que existe, de plasmar dicha certeza, en una ley que así lo determine.-

Ahora bien entre los doctrinarios que están a favor de la personalidad jurídica positiva del Consorcio de propietarios, debemos mencionar a Hernán Racciatti, quién sin ninguna duda efectúa consistentes razonamientos afirmando su tesis.

Así se expresa: “En alguna otra oportunidad he hecho notar que un tema que generó incertidumbre en nuestro derecho a poco de sancionarse la ley 13.512, fue el relativo a la naturaleza jurídica del consorcio de propietarios, habiendo llegado a la conclusión ya en mis primeros trabajos en esta materia que no puede dejar de reconocerse al consorcio de propietarios, el carácter de sujeto de derecho” (Racciatti, Manual de la propiedad Horizontal, Depalma, 1998, Pág. 83).-

¹⁰ Art. 33(inc. 2) Código Civil Argentino.

Y luego continúa afirmando: “El carácter de persona jurídica que reviste el consorcio de propietarios en el régimen de la propiedad horizontal, hoy reconocido por las legislaciones más modernas en el derecho comparado, (así por Ej., la ley francesa 655-557 de 1965, reformada por ley 85.1470 de 1986, Art. 14), como en todos los proyectos de reforma de la ley vigente, se encuentra admitido en nuestro derecho, si no en la ley especial, en el Código del cual ésta es complementaria, a partir de la sanción del actual texto del art. 33 del código Civil, como lo he sostenido en mi citada obra Propiedad por Pisos o por departamentos y como lo han puesto de resalto los fallos últimamente citados” (Racciatti,1998, Pág. 87).-

Continúa afirmando el tratadista citado: “En este aspecto resulta conveniente señalar que el concepto de persona jurídica resulta coincidente con el de capacidad, ya que en el derecho la palabra persona no tiene otro significado que el de señalar la aptitud de un sujeto de ser titular de derechos y deberes, y esa capacidad o si se quiere esa personalidad, se encuentra limitada o restringida en las personas morales por el principio de la especialidad” (Racciatti, 1998, Pág. 87).-

Afinando y precisando más sus argumentos Racciatti manifiesta: “también parece importante agregar que no resulta correcto negar la innegable personalidad del consorcio, atribuyéndole falta de patrimonio propio como lo hacen algunos fallos. En primer lugar, porque aunque fuera cierto que el consorcio careciera de patrimonio, con su aptitud patrimonial basta, como pasa con las personas individuales, para adjudicarle ese atributo de la personalidad. En segundo término porque además el consorcio tiene, efectivamente, patrimonio propio, esto es, independiente del de sus integrantes que está constituido entre otros bienes, por los créditos por expensas comunes, el crédito por el cobro de la medianera, los fondos de reserva, las cosas comunes productivas de frutos, etc. Patrimonio que como pondré de relieve en el acápite tercero de este comentario, responde por las deudas del consorcio sin perjuicio de la responsabilidad subsidiaria de sus integrantes” (Racciatti, 1998, Pág. 87, 88).-

O sea, queda claro entonces que el maestro Racciatti se inclina por asignarle personalidad positiva al consorcio de propietarios.-

Otro autor que se ha plegado también a la teoría que afirma la existencia de personalidad en el consorcio de propietarios es Musto, quién después de hacer una breve

reseña de los argumentos que enuncian quienes sostienen la tesis negativa, nos reseña que : “no cabe duda – a nuestro juicio- de que el consorcio tiene personalidad , aún cuando su capacidad operativa se encuentre limitada a la consecución de sus fines y aunque se debe tener cuidado en distinguir, entre lo que es objeto de su patrimonio y lo que -en rigor- pertenece directamente a los titulares de la propiedad horizontal. Si no se le reconociera capacidad y, por ende personalidad, ya que por definición las personas son susceptibles de adquirir derechos y contraer obligaciones¹¹, no podría estar en juicio, ni como actor ni como demandado, no podría tener un patrimonio propio, independiente del de los propietarios y no podrían representar ni ser representado. Por otra parte, la doctrina y jurisprudencia sostienen la responsabilidad civil del consorcio” (Jorge 2000, Pág. 741).-

Estos argumentos no nos resultan muy convincentes, en cuanto a que sirvan a los efectos de afirmar la teoría afirmativa de la personalidad del consorcio, pues lo que en realidad hace es enumerar una serie de actos jurídicos que el consorcio no podría realizar si no fuera persona jurídica, o sea efectúa una consideración y expresión circunstanciada de las consecuencias que acarrea la falta de personalidad.

Consecuencias que le caben no solo al consorcio de propietarios, sino a cualquier agrupación de personas que carezcan de personalidad jurídica.

Esta afirmación se ve posibilitada con la nueva redacción del art. 33 del Código Civil, porque ahora la concesión del carácter de persona jurídica no es dependiente de la autorización estatal. Esto lo afirman con meridiana claridad Papaño,Kiper,Dillon,Causse: “La calidad de sujeto de derecho del consorcio de propietarios trae aparejada la atribución de personalidad, criterio que hoy encuentra sustento en la nueva redacción del Art. 33 del C.C. porque ahora la asignación del carácter de persona jurídica no es dependiente de la autorización estatal” (Papaño,1993 Pág. 45,46).

Pero Musto se encuentra entre los autores que sostienen la existencia de personalidad del ente analizado y finaliza el escueto análisis afirmando que:

¹¹ Art. 30 Código Civil Argentino.

“Nos adherimos pues a la tesis afirmativa de la personalidad del consorcio, acorde con la doctrina y jurisprudencia prevalecientes. La peculiaridad del consorcio es que su existencia está unida al elemento material, que es el edificio” (Jorge , 2000, Pág. 742).-

También se han inclinado en forma decidida por la existencia de personalidad propia en el consorcio los autores que se han nombrado en el párrafo anterior quiénes nos dicen : “Luego de algunas vacilaciones, doctrina y jurisprudencia están de acuerdo en sostener que el consocio de propietarios a que se refiere el Art. 9 de la ley, es un sujeto de derecho con personalidad propia, distinto de los miembros que lo integran y al cual la ley le ha confiado la gestión de los fines que hacen a su creación, constituyendo el centro de imputación de la relaciones inherentes al grupo” (Papaño, 1993, Pág. 44). Continúan diciendo en apoyo de su postura que: “Esta conclusión a la cual nos adherimos, es compatible no sólo con la noción genérica de lo que es consorcio-participación de varios en una suerte común-, sino además con la estructura que legalmente se ha previsto para su funcionamiento- designación de un representante, mecanismos de deliberación y decisión, recaudación de fondos para el cumplimiento de sus fines, etc.” (Papaño, 1993, Pág. 44).

O sea estos autores nos reseñan una serie de elementos que el decisivo Art. 9 de la ley contiene y que son indudablemente a nuestro modesto criterio alguno de los que determinan afirmar la existencia de un sujeto de derecho.

Pues en efecto se ha previsto una estructura para su funcionamiento, el Art. 9 establece como absolutamente obligatorio y “sine qua non” la designación de un administrador, la existencia de una asamblea de propietarios que deberá adoptar una serie de decisiones que le son privativas, y asimismo instaura la recaudación de fondos pertinente para el cumplimiento de sus fines¹².-

Vemos entonces que los doctrinarios antes mencionados además de pronunciarse por la existencia de consorcio como sujeto de derechos, nos exponen sus motivaciones que residen en la misma ley en su Art. 9.-

1.1.3 - Postura del Dr. Borda.

¹² Art. 9 Ley de Propiedad Horizontal 13512.

Así se ha pronunciado Borda quién ha manifestado apoyándose en pronunciamientos jurisprudenciales que: “la jurisprudencia largamente predominante ha admitido que el consorcio de propietarios tiene personalidad jurídica distinta de la de cada uno de sus componentes. Y a continuación expone sus argumentos propios al decirnos que: es la conclusión que surge naturalmente de la circunstancia de que el consorcio posee los atributos propios de toda persona jurídica: a) sus órganos de gobierno, que son el administrador y la asamblea de copropietarios, b) su patrimonio propio, distinto del de cada uno de sus integrantes. Ese patrimonio está constituido por los fondos aportados por los consorcistas y por los créditos por expensas comunes; en cambio las partes comunes del edificio no son propiedad del consorcio sino un condominio forzado de los copropietarios” (Borda, 2008, Pág. 647).

Creemos entonces, haber descripto un panorama mas o menos amplio de los autores que se han pronunciado por la existencia de la personalidad en el consorcio de propietarios. Sus argumentos ya han sido expuestos y básicamente se fundan en que el consorcio tiene órganos de dirección y patrimonio propio.- Además como se ha reseñado, ha sido de sustancial trascendencia la reforma al Código Civil en su Art. 33 que afirma ahora: Las personas jurídicas pueden ser de carácter público y/o privado. Tienen carácter público: 1) El Estado nacional, las provincias y los municipios; 2) Las entidades autárquicas; 3) La Iglesia Católica. Tienen carácter privado: 1) Las asociaciones y las fundaciones que tengan por principal objeto el bien común, posean patrimonio propio, sean capaces por sus estatutos de adquirir bienes, no subsistan exclusivamente de asignaciones del estado, y obtengan autorización para funcionar; 2) Las sociedades civiles y comerciales o entidades que conforme a la ley tengan capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, aunque no requieran autorización expresa del Estado para funcionar¹³.-

En la reforma del C. Civil que a instancias del entonces ministro del Interior Guillermo Borda, suscribió el gobierno de facto del presidente Onganía, en el año 1968 el citado artículo quedó redactado en la forma señalada, pues anteriormente su pauta normativa establecía lo siguiente: “Las personas jurídicas, sobre las cuáles este Código legisla, son la que de una existencia necesaria, o de una existencia posible son creadas

¹³ Art. 33 Código Civil Argentino.

con un objeto conveniente al pueblo y son las siguientes: 1) el Estado; 2) cada una de las provincias federadas; 3) cada uno de sus municipios; 4) la Iglesia; 5) los establecimientos de utilidad pública, religiosas o piadosos, científicos o literarios, las corporaciones, comunidades religiosas, colegios, universidades, sociedades anónimas, bancos, compañías de seguros, y cualesquiera otras asociaciones que tengan por principal objeto el bien común, con tal que posean patrimonio propio y sean capaces por sus estatutos de adquirir bienes, y no subsistan de asignaciones del Estado”.

O sea y reiterando conceptos, que ésta modificación a nuestro derecho positivo ha sido uno de los argumentos trascendentales para afirmar la tesis positiva de la personería o personalidad jurídica positiva del consorcio de propietarios, pues como se ha dicho no es necesario ahora el reconocimiento o autorización estatal.-

1.1.4 - Postura de Frick.

Tenemos asimismo a Pablo D. Frick quién analiza las dos posiciones y en apoyo de la personalidad positiva del consorcio nos dice que la corriente que reconoce personalidad jurídica al consorcio de propietarios sostiene que ello surge naturalmente de la circunstancia de que aquél posee los atributos propios de toda persona jurídica: 1) sus órganos de gestión y gobierno, que son el administrador y la asamblea de copropietarios; y 2) su patrimonio que es distinto del de cada uno de sus integrantes y se compone de los fondos aportados por los consorcistas y por los créditos por expensas comunes (H., 2007, Pág. 1022, 1026).

Tal conclusión se apoya también en la reforma del Código Civil por la ley 17711, que sustituyendo al Art. 33 de aquél, dispuso que las personas jurídicas pueden ser de carácter público o privado, teniendo este último carácter las entidades que conforme la ley tengan capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones.- En tal sentido jurisprudencialmente se ha sostenido que el consorcio de copropietarios tiene una personalidad jurídica propia y distinta de la de cada uno de los propietarios que la integran, por lo que la condena judicial contra aquél solo podrá hacerse electiva sobre el crédito por expensas comunes, fondo de reserva o bienes que en definitiva, por su naturaleza sean comunes o independientes a cada uno de los propietarios; pues acceder

a la pretensión del actor de reclamar el crédito en modo fraccionado a cada unidad que compone el referido consorcio importaría vulnerar los derechos de propiedad y defensa en juicio de los consortes, quienes resultan ajenos a la litis.-

Y continúa diciendo Frick: “Parece claro, entonces que el consorcio es un ente distinto de los propietarios y goza de personalidad propia. Sobre todo si se considera que en el proyecto del Poder Ejecutivo que sirvió de antecedente director de la ley 13512 se aludió en el inicio del art. 9 a la “comunidad de propietarios”, precisión que fue sustituida por la de “consorcio, configurando un claro designio hacia la separación entre el condominio y la propiedad horizontal, en el camino hacia la configuración del “consorcio” como ente ideal. Tal suposición parece ser confirmada por el empleo de la alocución “al constituirse el consorcio”, en el Art. 9 vigente lo que hace pensar que si ese ente requiere una etapa fundacional o “iter constitutivo”, es porque se lo imagina como una persona jurídica desprendida de las personas físicas que la componen” (H., 2007, Pág. 1031).

1.1.5 - Posición de Lafaille.

“Consorcio es la persona jurídica conformada por los distintos propietarios de un inmueble afectado a la propiedad horizontal, que tiene por finalidad recaudar los distintos créditos de los que es titular, gestionar el patrimonio afectado al interés comunitario en la administración de los bienes comunes y, en general, realizar todos los actos que procuren la seguridad, salubridad y comodidad en el uso y goce del inmueble respectivo u optimicen y racionalicen los recursos y gastos de la comunidad” (H., 2007, Pág. 1076, 1085).

“Se debe reconocer que la ley 13512 no es muy explícita sobre el tema e incluso comete el yerro de referirse varias veces al mismo concepto con distintas expresiones lo que incrementa los problemas de interpretación” (Alterini, 2010, Pág. 141).

Luego se continúa con el ya reiterado, pero no por eso menos válido argumento:

“La reforma de la ley 17.711 modificó el art. 33 (253) del Código Civil en forma tal que admite la existencia de “entidades que conforme a la ley tengan capacidad para

adquirir derechos y contraer obligaciones aunque no requieran autorización expresa del Estado para funcionar”. Tal el caso del consorcio de propiedad horizontal” (Alterini, 2010, Pág. 143).

Luego explicita que:

“Si el ente “consorcio” reúne todos los atributos de la personalidad, entonces es persona jurídica, máxime si tal personalidad encuentra sustento en las previsiones del Código Civil referidas a tales personas” (Alterini, 2010, Pág. 143).

Nos menciona luego una tesis que nos parece significativa, y que está extraída del art. 35 del Código Civil el cual establece:

“Las personas jurídicas pueden, *para los fines de su institución*, adquirir los derechos que este Código establece, y ejercer los actos que no les sean prohibidos, por el ministerio de los representantes que sus leyes o estatutos les hubiesen constituido”¹⁴.

Ahora bien, antes de continuar con la enunciación de los fundamentos de Lafaille, y en relación al artículo del código ya mencionando estimamos pertinente y adecuado, mencionar un fallo que gira alrededor de la norma mencionada, y que expone lo siguiente:

“El principio de especialidad no debe interpretarse con tal rigidez que sólo permita realizar a las personas jurídicas lo que expresamente digan sus estatutos; los fines deben apreciarse con prudencial amplitud, en el sentido de que, además de los actos jurídicos correspondientes al objeto de la identidad, también puede practicar aquellos que por implicancia sean requeridos para la mejor consecución de sus fines”¹⁵.

Lafaille se pregunta entonces, exponiendo alrededor del citado artículo:

¹⁴ Art. 35 Código Civil Argentino.

¹⁵ CF, 28/6/47, JA 1947-II-453

“Los fines de la institución a los que se refiere el art. 35 del Código Civil es lo que caracteriza a la existencia de personalidad en las personas jurídicas” (Alterini, 2010, Pág. 143).

Entonces la pregunta es: ¿tiene el consorcio un fin institucional?

La respuesta hay que buscarla en la ley 13.512, ya que el consorcio es un ente creado por dicha ley. La respuesta es que su fin –según dicha norma legal- es realizar actos enderezados hacia el interés común de los copropietarios y en la búsqueda de seguridad, salubridad, comodidad y optimización y racionalización de los recursos y gastos¹⁶.

En particular, dentro de ese enfoque, debe resaltarse que el art. 8° expresamente pone a cargo de los copropietarios las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta¹⁷. Este imperativo legal conduce a reconocer que el consorcio tiene capacidad para obtener una utilidad pecuniaria-mayor renta- al disminuir las erogaciones comunes.

La capacidad del consorcio circunscripta al principio de especialidad de las personas jurídicas, se reduce al manejo de las cosas comunes, para satisfacer los fines previstos en la ley 13.512 y su reglamento.

Establecido ello, y que la capacidad es la regla en el marco de la personalidad, resulta claro que el consorcio puede cumplir ese cometido por cualquier vía legal, por actos entre vivos, de última voluntad, y adquisiciones originarias o derivadas (Alterini, 2010, Pág. 144).

Sin embargo-sostiene Alterini y Vázquez que esa capacidad se ciñe respecto de los inmuebles a las unidades funcionales que forman parte del edificio que constituye el basamento de su calidad de ente ideal. Tan es su basamento el edificio que en caso de

¹⁶ Arts. 8, 9, y 10 Ley de Propiedad Horizontal 13512.

¹⁷ Art. 8 Ley de Propiedad Horizontal 13512.

destrucción se extingue el consorcio. De modo que en materia inmobiliaria el consorcio sólo podrá adquirir inmuebles dentro de su propio ámbito.

Pero, aunque se considerase que el consorcio no tiene capacidad para adquirir inmuebles en el propio ámbito de su edificio, siempre se admite la aptitud para ser adjudicatario de una entidad funcional que se subaste por deuda de expensas en el mismo edificio.

Todos estos conceptos vertidos por juristas de nota, más modestas reflexiones que hemos podido efectuar, nos han hecho considerar, que estas teorías y conceptualizaciones, sobre el carácter de persona jurídica del consorcio de propietarios en la ley 13.512, son acertadas.

Nos inclinamos por la teoría que adjudica personalidad positiva al consorcio de propietarios, en la ley de propiedad horizontal.-

Confesamos sin embargo, que no ha dejado, y no nos deja de sorprender la precariedad que ostenta la legislación en estudio, y que ha dado lugar a tantas lucubraciones de juristas, que han volcado razonamientos elevados en defensa de una u otra posición.-

Cuando todo ello hubiera podido subsanarse con pocas palabras, adjudicando en la parte pertinente – art. 9 de la ley- en forma expresa, personalidad jurídica al consorcio de propietarios, y explicitando en forma sucinta los actos jurídicos que pudiere llevar a cabo.-

No creemos a pesar de las dudas que han nacido de fallos jurisprudenciales contradictorios, y también de la opinión de un jurista de nota como es Laquis – adalid de la teoría negativa -, que el consorcio de propietarios carezca de patrimonio, y en tal sentido, como lo explica Racciatti, el precio de las expensas, que debe aportar cada consorcista, constituyen un ejemplo. Como también lo es el ingreso en concepto de medianería cuando lo hubiere.

Asimismo en el caso de que el consorcio resolviere explotar el uso de espacios que le pudieren corresponder, el alquiler, u otro ingreso similar que pudiere percibir, sin ninguna duda formaría parte de su patrimonio.-

Acá también indudablemente nos parece muy acertada la expresión de Racciatti, que hemos transcripto, a saber: “aptitud patrimonial”.- O sea, aunque concretamente el

consorcio de propietarios no tuviere un ingreso, por diversas razones que no viene al caso examinar, siempre existe la posibilidad de que adquiera bienes.

Potencialmente coexiste con el ente consorcio, coetáneamente con su ser, el hecho o circunstancia contingente de poder adquirir bienes,-

Se dan casos de consorcios que son propietarios de extensiones de terrenos amplios, dentro incluso de una ciudad, y eventualmente puede surgir la posibilidad de alquilarlo, o incluso propender a que se construyan locales comerciales,- siempre que su reglamento de copropiedad y administración lo permita - en cuyo caso, el ingreso del precio del alquiler pasaría a constituir parte de su patrimonio, que engrosaría las expensas aportadas por cada condómino.-

A fuer de reiterativos, constituye esto una muestra de “cosas comunes productivas de frutos” reproduciendo lo dicho – felizmente a nuestro parecer-, por Racciati, atento a que el terreno – ejemplo “supra”- constituye propiedad común de los propietarios o copropietarios.-

O sea entendemos que el consorcio si tiene patrimonio, o bien “aptitud patrimonial”, y por lo tanto se ve así removido a nuestro parecer, uno de los obstáculos, para que pueda tener también personería jurídica.-

Estimamos entonces que hemos efectuado una descripción circunstanciada de los autores que han expuesto su postura favorable a la existencia del consorcio de propietarios, o copropietarios como persona jurídica, y asimismo de los razonamientos y análisis concretados en apoyo de esta postura que como lo adelantáramos es mayoritaria en nuestro derecho.-

También adelantamos nuestra opinión, sin perjuicio de que tratemos de completarla en la exposición de quiénes niegan personería al consorcio, y asimismo en el capítulo de conclusiones finales.-

A continuación la jurisprudencia favorable a la existencia de personería en el consorcio.-

1.1.6 - Jurisprudencia.

Uno de los primeros fallos que ha expuesto sus conceptos favorables a la existencia de personería en el consorcio de propietarios es el que emitiera la

CNCiv., Sala C, junio 29-961, en autos: “ Dulom Carlos A. c. Consorcio de propietarios calle Juncal 2371/9” 18

Allí el Tribunal expuso las siguientes consideraciones que se exponen en síntesis para después tratar de analizarlas más detalladamente:

“El consorcio de propietarios tiene una personalidad jurídica distinta de la de cada uno de sus componentes” Asimismo que: “Si el administrador no se ha presentado en juicio, en nombre del consorcio, para contestar la demanda entablada contra este, los copropietarios no pueden hacerlo en su lugar”

También dijo: “ Si la demanda dirigida contra el consorcio lo ha sido también subsidiariamente contra los titulares del dominio de las unidades que componen la finca, no existe impedimento legal alguno para que ellos contesten tal demanda por derecho propio y deduzcan la reconvenición que estimen conveniente”.

Tratando de exponer in extenso la sentencia en sus fundamentos pertinentes se transcribe:

“De esta manera debe ahora resolverse si en virtud de la incomparecencia del administrador de un consorcio que ha sido formalmente citado y emplazado para que comparezca a contestar la demanda, pueden presentarse en su lugar, los consorcistas para resumir el mandato que le habrían delegado, y bajo que condiciones los últimos resultaran representantes de dicha entidad jurídica. La especie presenta además esta particularidad. Habiéndose dado por perdido el derecho del administrador a contestar la demanda, resulta que cinco de los consorcistas solicitan el rechazo de la misma, reiterando- dicen- la opinión de que corresponde efectuar el arreglo sufrido por el departamento del actor y a fs. 78 solicitan lo mismo once consorcistas más, uno de los cuales es el presidente del consorcio de propietarios”.

Expresa igualmente: “La decisión actual cuyo objeto ha sido arriba precisado, tiene pues dos aspectos. Un referente al derecho. De los cosorcistas a contestar la acción en defecto del administrador declarado rebelde. El otro, la facultad de los mismos a reconvenir por sus propios derechos acerca de los perjuicios sufridos por uno de los copropietarios y codemandados por hechos de los cuales responsabilizan al actor del juicio”.-

Continúa su análisis : “Se comenzará por resolver la 1ª cuestión, esto es, si declarado rebelde el administrador del consorcio para contestar la demanda – y acogida también la excepción de personería opuesta a su presidente- los consorcistas, en conjunto o en parte, pueden representar en ese mismo juicio al consorcio”.

“Desde luego, el punto de partida para el desarrollo de la decisión no puede ser otro que el carácter que se atribuye a la personalidad jurídica constituida por el consorcio de propietarios”.-

A continuación y sucintamente la Cámara expresa su rotunda opinión:
“Sobre el particular, la sala ya tiene criterio formado y sin desconocer las divergencias doctrinarias sobre el tema, reitera lo dicho cuando atribuye al consorcio de propietarios una personalidad jurídica distinta de la de cada uno de sus componentes”.-

Es interesante el aserto, pues si bien su dictamen sobre la existencia de personalidad jurídica por el consorcio es definitorio, reconoce – ya en esa época - la existencia de disensos, los cuales eran doctrinarios, pero también jurisprudenciales.-

Dice además concluyentemente:

“...De esta manera queda superada en la especie toda digresión acerca de si el consorcio es o no personería jurídica ideal, y también el problema de si el administrador del consorcio ejerce o no la representación judicial del mismo”.-

Ya continuación, se adentra en un interesante estudio adjetivo y sustancial, referente al caso en examen. Nos manifiesta:

“...Sin embargo la duda que aún subsiste es determinar si los copropietarios pueden, por no haberlo hecho el administrador, presentarse al juicio en nombre del consorcio. El tribunal adelanta, circunscripto también a la especie, su opinión negativa”.

“Dejando de lado el problema de la naturaleza de las personas jurídicas y admitido por la sala que el consorcio de propietarios es una de ellas, lo concreto es que nuestro código civil distingue o separa completa y absolutamente, por conducto de su Art. 39, la persona jurídica y sus miembros; que también establece con claridad que los

derechos respectivos de estos son reglados por el contrato, por el objeto de la asociación, o por sus estatutos (Art. 40, Cód. Civil); y finalmente que atribuye a las mismas con carácter necesario una representación (arts. 35,36, y 37, Cód. Civil)”.-

Acá cabe la aclaración que este fallo fue suscrito antes de la reforma del Código Civil del año 1968, pero que la misma no comprendió a los artículos citados, que continúan redactados como entonces.-

Nos parece pertinente citar aquí la opinión de Salvat cuando explica:

“Que estos representantes tienen su representación exclusiva , son ellos los únicos que pueden ejercer derechos o celebrar actos jurídicos en su nombre, pero a condición, sin embargo, de obrar dentro de los límites de sus funciones” (Salvat, 1954, Pág. 704).

Resulta también de utilidad la cita del fallo que se transcribirá a continuación, emanado de la Cámara Nacional Civil en el año 1962¹⁸, con el autorizado voto del Dr. Llambias, en donde se analiza como cuestión de fondo, la posibilidad de cada uno de los copropietarios a exigir judicialmente la reparación de una parte común; para ello debe adentrarse el examen en determinar la existencia -o no- de personalidad en el consorcio, porque de ello dependerá la posibilidad de accionar -o no- individualmente cada copropietario en pos de obtener la solución de lo que estiman dañado.

El reputado jurista se pronuncia así al emitir su voto:

“La exigencia de que se repare “una cosa común” a todos los copropietarios no puede ser realizada por cada uno de estos indudablemente, sino por el consorcio formado por ellos, que es el organismo al que la ley ha confiado la gestión y manejo de las cosas comunes.

De ahí que uno de los copropietarios carezca de derecho para reclamar por su cuenta lo que solo podría hacer el consorcio por intermedio de sus órganos de actuación. Pero es claro que la exigencia de tal reparación de una “cosa común” de todos los copropietarios no puede ser realizada por cada uno de estos individualmente sino por el

¹⁸ CNCiv., sala A, febrero 22-962.- Simone de Salvador c. Brunetta, Francisco y otros. 1962. LA LEY- (t.106) Pág. 738/740.

consorcio formado por ellos, entidad dotada de personalidad jurídica, que es el organismo al que el sistema legal ha confiado la gestión y manejo de las cosas comunes”.

De ahí que el demandante carezca de derecho para reclamar por su cuenta lo que podría hacer el consorcio por intermedio de sus órganos de actuación.

O sea, y fuer de reiterativos, vemos que en esta postura jurisprudencial, y como lógica consecuencia de la existencia del consorcio como persona jurídica, se infiere de la misma, que no puede un copropietario accionar individualmente en lo referente a temas que son de competencia exclusiva del ente referido.-

Podemos citar de igual modo, un fallo dictado en tribunal pleno por la cámara nacional del trabajo en Diciembre del año 1965, el cual tiene la particularidad, de que es el primero pronunciado por dicho cuerpo.-

Al respecto el doctor Sureda Graells dijo:

“La cuestión, materia de convocatoria a tribunal plenario actualiza una larga controversia mantenida entre reconocidos juristas y numerosos fallos judiciales, imposibilitando de este modo una solución pacífica que resuelva el punto, habida cuenta, precisamente, el silencio de la ley y una inercia legislativa tendiente a dar solución al diferendo. Surge de todo aquel valioso cúmulo de antecedentes, que si bien se ha creado un nuevo instituto, el legislador no lo definió concretamente, en cuanto a su naturaleza y personalidad, dejando librado al intérprete la función de calificarlo, en orden a las distintas normas que componen la ley 13.512.”

“La circunstancia de que en el momento actual se promueva por primera vez la cuestión en este fuero del trabajo, en atención a la discrepancia existente, lleva la ventaja de contar con un bagaje de antecedentes que facilita la labor, contribuyendo a formar opinión fundada en mérito a los exhaustivos enjundiosos estudios realizados por los juristas de jerarquía indiscutida, que cualquiera sea la postura adoptada, se apoyan en fundamentos jurídicos y criterios interpretativos que es necesario respetar aunque no se compartan”.

“En rigor de verdad el motivo por el cual se ha dispuesto la presente convocatoria se origina en una cuestión meramente procesal, cuya solución queda supeditada a una premisa, esto es, la relativa a la naturaleza del ente demandado, por cuanto si al “consorcio de propietarios” se le atribuye una personalidad distinta a la de sus integrantes, no cabe duda que cualquier acción debe ser intentada contra dicho ente por intermedio de su representante legal, lo que no podría hacerse si se le negara al “consorcio” el carácter de sujeto de derecho, en cuyo supuesto la demanda debe intentarse contra cada uno de sus componentes.”

En la especie por haberse inclinado el juez de primera instancia, en conformidad con el dictamen del representante del Ministerio Público, por esa última tesis, se resolvió de oficio la nulidad de todo lo actuado, en razón de haberse demandado a un consorcio de propietarios carente de personalidad suficiente y no a cada uno de sus componentes.

Ese aspecto procesal gravita en sumo grado sobre las consecuencias que puede aparejar la solución que pueda darse al caso, toda vez que la admisibilidad del consorcio en juicio- en forma activa o pasiva- actuando por intermedio de su administrador, es capaz de crear, según el resultado del juicio, una serie de obligaciones, a las que acaso no pueda darse cumplimiento a raíz de la individualidad de que goza y la imposibilidad legal de que respecto de ciertos actos, puede crearse una solidaridad entre sus integrantes. De ahí, pues, la relevancia que asume la dilucidación previa acerca de si el consorcio de propietarios tiene o no una personalidad distinta a la de cada uno de los componentes, que es en esencia el contenido del temario de la convocatoria. Dos criterios fundamentales y opuestos prevalecen a ese respecto.

Se efectúa por el opinante una síntesis breve de las dos corrientes opuestas sobre la cuestión, para luego explicitar el criterio propio.-

“El valor que adquieren las teorías opuestas y la jurisprudencia elaborada hasta ahora, no permiten ensayar una tercera tesis, ni tampoco agregar mucho a lo ya estudiado por sus sostenedores, razón por la cual se hace necesario optar por alguna de ellas, con arreglo a nuestra propia convicción y modo de pensar”.

“En este orden de ideas desde ya nos decidimos por la que reconoce personalidad jurídica al consorcio de propietarios creado por la ley 13.512, considerándolo como ente distinto de las personas que lo componen. Las personas, según el Art. 30 del Código Civil, son todos los entes susceptibles de adquirir derechos o contraer obligaciones, existiendo dos clases de personas: las de existencia visible y las de existencia ideal, estableciendo el Art. 31 que las personas son de una existencia ideal o de una existencia visible, pudiendo adquirir los derechos o contraer las obligaciones que este código regla en los casos, por el modo y en la forma que él determina que la capacidad o incapacidad nace de esa facultad que, en los casos dados, les conceden o niegan leyes. Se analizará ahora el sistema de la ley 13.512 a fin de estar en condiciones de discernir, si de sus normas, puede o no dimanar la personalidad del consorcio, como sujeto de derecho distinto de los propietarios que lo integran”.

“Ahora bien, ¿Cómo nace este instituto? En primer lugar se hace necesaria la reunión o asociación de varias personas dispuestas a adquirir, o edificar sobre un terreno comprado y pagado proporcionalmente por todos, un cuerpo de edificio destinado al uso y habitación de aquellas. Se constituye así el consorcio de propietarios con obligación de acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración, por acto de escritura pública, que se deberá inscribir en el registro de la propiedad, el cual solo puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios, modificación ésta que también debe consignarse en escritura pública e inscribirse en aquella repartición estatal (Art. 9º)”.

“Nace así a la vida jurídica el ente colectivo que para mayor garantía de sus integrantes y de terceros, queda sujeto al cumplimiento de ciertas solemnidades, que le dan estado público con suficiente publicidad, toda vez que sin inconvenientes de ninguna naturaleza, se está en condiciones de conocer no solo quienes son sus integrantes en lo relativo al dominio del bien adquirido, sino también, mediante el estatuto o reglamento, saber el régimen de copropiedad y administración”.

“Complementando esta 2º parte del artículo con lo dispuesto en su 1ª parte, se advierte que el carácter de propietarios que invisten los integrantes del consorcio con relación al departamento o piso que adquieren, la ley los convierte en copropietarios de las cosas comunes, respecto de las cuales se crea un ente que actúa por intermedio de un representante con las facultades que determina el Inc. a) del Art. 9º, con derecho a percibir una remuneración por el desempeño de ese cometido. En ese ente creado,

desaparece la condición individual de propietario, en lo que a su voluntad y disponibilidad se refiere, para desplazar y someter esa voluntad a la de los demás integrantes, en lo concerniente a las cosas comunes, cuyo uso, destino, mantenimiento, beneficios, forma y contribución de gastos, etc., se rigen por reglas propias consignadas obligatoriamente en la reglamentación o estatuto”.

“De ahí, que de producirse un desdoblamiento de la personalidad de los componentes del consorcio, en el sentido ya expresado, apareje ello consecuencias y efectos distintos, ya que, según sea el acto llevado a cabo, la naturaleza del consorcio queda expuesta a las variantes capaces de singularizar y encuadrar el acto dentro de los elementos que lo configuran”.

El camarista opinante prosigue con su análisis de la ley 13.512 en esta parte pertinente, y nos brinda conceptos muy claros sobre el doble carácter que pueden investir sus integrantes según se trate de que actúen en actos jurídicos relativos a bienes de la exclusiva propiedad de cada uno de los copropietarios o se trate de bienes pertenecientes a los comuneros o condóminos que en definitiva constituyen el consorcio de propietarios.-

“Si se trata entonces de la comisión de hechos o actos inherentes a la enajenación, constitución de derechos reales o personales sobre el bien individual que le pertenece, quedan ellos librados al determinismo de cada uno de los componentes del consorcio, pero, si en cambio se llevan a cabo actos que hacen a la comunidad o tienen directa relación con ella, se afianza entonces la figura del ente colectivo que supera y diluye la personalidad individual, apareciendo, en cambio, como un sujeto de derecho distinto a la persona real y visible de sus componentes, desde que los actos que configuran “el uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad”, deben materializarse y ejecutarse por medio de un representante o administrador (persona física), que actúe en nombre del ente, con las facultades que la ley o el reglamento establezcan.”¹⁹

Puede mencionarse también un fallo en apoyo de la tesis positiva emanado de la Cámara Nacional Civil, el que ha expresado los siguientes conceptos sobre la personalidad del consorcio:

¹⁹ CNTrab., En pleno, diciembre 2-965. “Nogueira Seoane, José c. Consorcio de Propietarios Tucumán 1639 y otro.

“El consorcio de copropietarios es un ente distinto de cada uno de los miembros que lo integra, ya que se trata de un verdadero sujeto de derechos con personalidad propia, al cual la ley le ha conferido la gestión y el manejo de las cosas comunes, y le reconoce capacidad para realizar todos aquellos actos que concuerdan con los fines de su creación”.

Esta conclusión terminante y sucintamente expuesta por la Cámara, ha sido conformada en virtud de citas jurisprudenciales extensas que constan en el fallo, y a opiniones doctrinarias que en algunos casos ya han sido analizadas en este trabajo.-

A continuación el fallo se adentra en una consideración procesal, o sea de derecho adjetivo, pero que es consecuencia de su anterior resolución positiva, en cuanto a la figura del consorcio de propietarios; dice la Cámara:

“Tratándose de una obligación contraída por el consorcio, es improcedente extender la demanda a sus miembros, que son personas distintas y con quienes no existe solidaridad; sin perjuicio de que luego, en las relaciones internas del consorcio, los copropietarios tengan que soportar los gastos realizados en beneficio común, en las proporciones que corresponda”.²⁰

Tenemos un interesante fallo del año 22/4/ 1969 de la Cámara Civil y Com. Sala 1ª de Mar del Plata que en autos “Consortio de propietarios Edificio 9 de Julio”, se expidió a favor de la personería jurídica del consorcio, en un fallo emitido en disidencia, y donde uno de los camaristas, el Dr. Larrain desarrolló argumentos por la tesis negativa que serán expuestos en otro punto. Transcribimos los motivos que desplegó en abono de su tesis positiva el Dr. Solari Brumana quién dijo:

“La ley 13.512 se debió a la insuficiencia de la figura del condominio (Art. 2673, C. Civ.) para resolver adecuadamente los problemas que planteaba y plantea, una situación dominial nueva en el país y que , como casi todas la válidas, obedeció a necesidades reales de la vida colectiva (mi voto en causa 469,LSC 1956, I.fs. 112).Si bien una y otra – la copropiedad del Código Civil, y la propiedad por pisos o

²⁰ CNCiv.,sala D, febrero 20-973; Dasso Saverio L. c. Consortio de propietarios Arce 775, LA LEY-(t.150) Pág. 680/82.-

departamentos de la ley 13512- presentan en su composición interna dos caracteres o notas comunes (pluralidad de integrantes y fraccionamiento o deformación del derecho de propiedad unitario), ello no autoriza a recurrir al condominio para desentrañar aspectos del otro instituto, cuando este lo prevé expresa o implícitamente con rasgos distintivos propios ni, menos aún, asimilarlos o poco menos. Aparte de ser método vedado- pues puede llegar a ser no ya hermenéutica sino indebida eliminación por vía jurisdiccional de normas vigentes (arts. 1º y 16, CCiv.)-, importa una demora en el ordenamiento legal. En efecto, si hace mas de dos décadas el legislador receptó la necesidad imperiosa de reglar una institución jurídica, no pueden borrarse sus consecuencias naturales- y hasta me atrevo a decir esenciales- so capa de interpretación ya que eso significa un retroceso y es misión del juez impulsar la mejor, mas cabal y actualizada aplicación de las leyes y no enervarlas. En el caso de la ley 13.512, la asimilación ex factor al condominio conlleva olvido de un cúmulo de datos legales y esclarecedores y proficuas aunque, clase esta, no añejadas labores jurisprudencial y doctrinarias nacionales. Y esto hace que deba formular una aclaración previa sobre la sola opinión que el vocal preopinante transcribe y en la que apoya la suya”.

Extiende sus conceptos el Dr. Solari Brumana:

“Entiendo que Novillo Corvalán, actualizador de Salvat, por excepción, no ha sido feliz en lo que hace a la figura recogida en la ley 13.512. Ante todo: era ésta muy reciente cuando la comentó en el cap. IV a) de Derechos Reales II (ps. 421 a 472), de modo que faltaba aún la praxis indispensable para una mejor comprensión y adaptación. Luego, reitero que en tal enfoque dicho autor no estuvo a la altura de su quehacer (ya tuve oportunidad de destacarlos respecto a otra faz de la ley 13.512 en mi libre Reparación del daño. El particular damnificado en el derecho penal, Depalma, ps. 237,286), como lo refleja su mismo punto de partida al ocuparse (Derechos...nº 1184 c9, p. 423) de la “naturaleza jurídica de la institución”, donde expresa y exclusivamente afirma: “Para situar nuestro asunto digamos que la controversia gira en el torno de su la nueve simple modalidad del condominio de indivisión forzosa, una sociedad o servidumbre. Otras hay, pero de tan escasa y frágil fundamentación jurídica y con tan limitados sufragios a su favor que se vuelve innecesario su examen.”

Continúa su fundamentación del Dr. Solari Brumana:

“No puedo entonces compartir el criterio seguido en el voto precedente para desentrañar el espíritu de la ley 13.512, pues al amprarse en ese autor que disloca la

figura reglada por la ley 13.512 se soslaya la opinión mayoritaria de la doctrina y los tribunales”.

Asimismo afirma:

“Fatigosa sería la lista de articulistas autores y fallos que han admitido la personalidad del consorcio en mayor o menor amplitud. No obstante, es digno de destacar que en el Tercer Congreso de Derecho Civil (Córdoba 1961) ya se insinuó el triunfo de la tesis a la que adhiero, la que fue lisa y llanamente admitida en la Conferencia nacional ley 13.512. “Régimen de la propiedad horizontal” celebrada en Rosario en 6/1961, cuya tercera resolución reconoce la existencia de un derecho real autónomo de propiedad horizontal”.

Al proseguir su extenso análisis el vocal afirma:

“De modo que podemos afirmar en muy buena compañía que conforme a la ley 13512 el consorcio de propietarios es un verdadero sujeto de derecho distinto de sus miembros componentes, careciendo de importancia las limitaciones a su capacidad pues éstas se dan aún en personas de existencia natural o física”.

Haciendo un breve paréntesis a la medular exposición del Dr. Solari Brumana, queremos hacer notar que el mismo se anticipa con este párrafo, a un sector importante de la doctrina que admite la existencia de personería jurídica en el Consorcio de propietarios, pero sosteniendo que la misma es limitada.

Persistiendo en sus argumentaciones, el camarista se adentra en una comparación entre el derecho real de condominio y la propiedad horizontal, al expresar:

“Si bien en ambas instituciones – condominio y propiedad horizontal- hay pluralidad de integrantes y componentes, notables diferencias las separan. Ya el Art. 1º *in fine* de la misma ley 13.512 da una pauta reveladora de que estamos en presencia de cosas distintas, por mas semejanza que pueda o quiera encontrarse. La situación prevista en tal disposición es inimaginable en el condominio. Por lo demás en nuestra ley al menos según el Art. 2673, C.Civ., la copropiedad no es mas que el derecho real de dominio dividido entre los diversos copropietarios, no existiendo una verdadera comunidad como en el supuesto de la ley 13.512. A cada propietarios le corresponde una parte ideal (porque los derechos individuales de cada condómino se hallan limitados frente a los

demás, *intellecta* y no *corpore*) o dicho de otro modo, la cosa es de todos, pero ello no quiere decir que todo sea de cada uno de los condominios sino que pertenece a todos en partes indivisas resultantes de la división intelectual de la misma y no de su partición material o en el cuerpo. En cambio en la figura que nos ocupa, concurren ambas situaciones (arts. 1º,2º,3º,4º, y 14). A guisa de mero ejemplo podemos apuntar entre las principales distinciones : a) en contra de lo que ocurre en el condominio, en la propiedad de la ley 13.512- y esto es decisivo a los fines de la atribución de personalidad jurídica, como veremos – es ineludible la existencia de un administrador, representante legal del consorcio, cuyo nombramiento remoción y sustitución se prevé en la ley de modo tal que se aleja cualquier duda sobre su carácter de elemento esencial de la figura (Arts. 9º, Inc. a y 11 ley 13512), frente a la libertad que al respecto deja el Código Civil en los Arts. 2699 y 2701;b) la existencia de un reglamento ineludible de copropiedad y administración, verdadero estatuto del consorcio, rodeado de todas las garantías para su formación y publicidad , al que se adhieren ex lege todos y cada uno de los consortes, aun los posteriores a su aprobación; c) el llamado “principio de mayoría” alcanza relieve desconocido en el régimen de la copropiedad (arts. 10,16, Ley 13512); d) en el condominio sin indivisión forzosa, se prevé en el Art. 2685, CCiv., la facultad de abandono, para librarse la obligación de pagar los gastos de conservación y reparación, lo que está clara y concretamente vedado en el Art. 8º, último párrafo, ley 13.512, la que, por lo demás, lleva a extremos últimos las consecuencias de las obligaciones conocidas como *Propter rem* u *ob re* (Art. 17 Ley 13512), etcétera.”

Y por último de su extenso y substancial fallo explica Solari Brumana:

“Llegados a este punto recordamos que el consorcio que nos ocupa goza de capacidad para contraer obligaciones y adquirir derechos, tiene domicilio, posee un patrimonio propio independientemente del particular de los socios, se manifiesta en la vida jurídica por intermedio de su órgano, el representante legal obligatorio y decide asambleariamente, todo ello típico de entes con personalidad. Esas notas distintivas (patrimonio, capacidad, Domicilio, representación necesaria) llevan de la mano el reconocimiento de que estamos frente a un sujeto de derecho.

Si alguna duda quedara, el Art. 33, CCiv., después de la reforma de la ley 17711, al agregar en su parte 2º, Inc. 2º, a las entidades que no requieren autorización expresa previa del Estado, eliminan las dudas que suscitaba el viejo texto legal, el que no impidió, por lo demás que una proficua labro jurisprudencial adecuara a las necesidades

actuales al abrir paso a la teoría de la personalidad de las sociedades civiles y comerciales”.

A continuación el vocal opinante relativiza el hecho de que el consorcio tenga patrimonio propio, y en consonancia afirma:

“Que los consortes tengan patrimonio propio así como móviles particulares ni quita ni pone porque lo mismo ocurre con las sociedades, las asociaciones y aun con el Estado *lato sensus* respecto de sus componentes o integrantes, pero a nadie se le ocurrirá negar la calidad o condición de sujetos de derecho de tales reacciones humanas”.

Prolonga su análisis y afirma que el consorcio posee patrimonio propio:

“Que el consorcio posee patrimonio propio entiendo que es innegable y a menudo puede ser importante y, a veces, de gran entidad económica, como por ejemplo cuando se reservan departamento para el encargado de locales de comercio para expensas comunes, se adquieren maquinarias, artefactos e instalaciones de variadísima índole, etc. Nada impide que el consorcio transfiera a terceros extraños al mismo o a un consorte la disposición “autónoma” de bienes comunes, en interés de la comunidad lo que no cabría concebir si se tratase de un ente desprovisto de personalidad”.

Continúa:

“Como admite, entonces, la existencia de un patrimonio propio, habiendo la realidad socioeconómica hecho desbordar los cauces normales del viejo condominio, no comprendo el por qué se quieren volver las aguas arriba, sin beneficio para nadie. En efecto si en autos o en casos similares se declarara el concurso o falencia de todos y cada uno de los consorcistas, ello significaría la reacción ab initio de graves e innúmeros problemas, para el acreedor peticionario (que debería realizar exhaustivas averiguaciones previas sobre la identidad de todos aquellos) , y para los consortes (indisponibilidad de todos sus patrimonios, pérdida al menos temporal de la administración de los bienes de cada uno, afectación del crédito bancario, gastos innecesarios, etc.)”.

Finaliza su argumentación, que entendemos de elevado valor doctrinario, con una acotación que es lógica consecuencia de su fundada opinión acerca de la personalidad

jurídica del consorcio, y que incursiona asimismo en el *thema decidendum* de la sentencia:

“Si en vez de ello se declara concursable al consorcio, deberán excutirse los bienes de este y, en caso de insuficiencia- caso en cualquier otro supuesto de responsabilidad solidaria o limitada de los integrantes de una persona ideal-, responderán solo entonces los copropietarios de la ley 13.512. Entiendo que es una solución no tan solo justa sino también equitativa, y evita inconvenientes, como acabo de señalar y puede servir para aminorar maniobras indebidamente coercitivas”.

Este fallo que – reiteramos - nos parece de gran valor expositivo y sustancial, decide confirmar la sentencia del *a quo*, y en consecuencia declara que la quiebra de los copropietarios, es improcedente, y por el contrario procedente la del consorcio como una lógica consecuencia de su personería jurídica positiva.

Con posterioridad al fallo “Consortio de propietarios Marcelo T. de Alvear 1275/77 c. Arminfe S.A.” del 5 de junio de 1984²¹, que como se vera luego, se erigió como sonora nota discordante, en la hasta entonces pacífica jurisprudencia a favor de la personalidad del consorcio, sobrevinieron las sentencias que se destacan como afirmativas de la personalidad jurídica del ente referenciado.

Se trata del caso “Modarelli Roberto L.C. “Consortio de propietarios de Paraná 425 y otro”²².

En el caso se trataba de una persona que fue lesionada por la caída de un vidrio de un ventanal de un edificio. La cámara conformó la resolución del a-quo en cuanto responsabilizó al Consortio de Propietarios, al propietario de la unida funcional de donde partió el vidrio y al arquitecto que había realizado refacciones en el lugar.-

Se manifiesta la Cámara diciendo que

“Cabe responsabilizar al Consortio de propietarios codemandado por los daños que sufrió una persona a raíz de la caída de un vidrio de una de la ventanas del edificio, pues como aquel formaba parte de los paneles de vidrio del rente del edificio que

²¹ Consortio de propietarios Marcelo T. de Alvear 1275/77 c. Arminfe S.A.” del 5 de junio de 1984La Ley, 1985-A,541

²² CNCiv..., sala I, Modarelli Roberto L.C. “Consortio de propietarios de Paraná 425 y otro,La Ley, (t.2007-D) 01/03/2007

conformaban la estructura de la fachada debía considerarse una parte común, siendo por tanto el consorcio en su calidad de guardián responsable de los daños que pudiera causar”.

“Que cuando el Consorcio contrata tareas de reparación sobre partes comunes del edificio, debe responder por los daños y perjuicios que se produzcan en forma solidaria junto a la empresa contratada, siendo su responsabilidad de naturaleza objetiva, la cual le impone el deber de adoptar específicas medidas de precaución, para prevenir cualquier consecuencia dañosa de los trabajos encomendados al tercero”.

Como sustrato del fallo, que obviamente ha redundado en la parte resolutoria del mismo, la Cámara expresa:

“...Cabe destacar que la propiedad es de los consorcistas y no del consorcio, ente distinto de aquellos que goza de personalidad”.

Asimismo se puede citar el siguiente fallo que ha reafirmado la existencia de personalidad positiva en el consorcio de propietarios en un meduloso fallo, Consorcio de Propietarios de la calle Perú 1724 s7 pedido de quiebra²³ el cual se extiende en estos términos:

“Considerando: el a quo ha rechazado el presente pedido de quiebra, considerando que el ente demandado está excluido de las personas que conforme lo prevé el Art. 2º ley 24522, pueden ser concursadas, descartando, obviamente que el consorcio de propietarios creado por ley 13512 no es un ente dotado de personalidad jurídica propia, sino una universalidad jurídica”.

O sea, vemos que en este caso el juez a quo, había negado personalidad jurídica propia al consorcio de propietarios, expresándose en cambio a favor de que constituya una “universalidad jurídica”. Y con este argumento había negado el pedido de quiebra.

La Cámara continúa entonces desarrollando sus argumentos aduciendo:

“La atipicidad de la petición falencial no puede conducir a desestimar una posición doctrinaria y jurisprudencial ampliamente mayoritaria, y ya desde antiguo cuño en nuestro medio, que atribuye personalidad jurídica al consorcio de propietarios, como se

²³ Cámara Nacional., sala A, de fecha 30/10/1996, en autos Consorcio de Propietarios de la calle Perú 1724 s7 pedido de quiebra.

admitiera por esta sala en su precedente “Vial Águila inmobiliaria y comercial SRL v. Consorcio de propietarios Suipacha 1043/51”.

Y precisa con mayor sustancia que:

“Admite esta sala que es doctrina recibida, que el consorcio de propietarios tiene personalidad jurídica distinta de la de cada uno de sus componentes. Es la conclusión que surge naturalmente de la circunstancia de que el consorcio posee los atributos propios de toda persona jurídica: a) sus órganos de gobierno que son el administrador y la asamblea de copropietarios; b) su patrimonio propio distinto del de cada uno de sus integrantes. Ese patrimonio esta constituido por los fondos aportados por los consorcistas y por los créditos por expensas comunes”.

Luego se extiende el fallo:

“Y si alguna vacilación podría haber frente al antiguo texto del Código Civil parecería que actualmente la tesis de la personalidad encuentra un nuevo apoyo en la reforma de la ley 17.711 que, sustituyendo el Art. 33 del Código Civil, dispone que *las personas jurídicas pueden ser de carácter privado...2. Las...entidades que conforme a la ley tengan capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones...*”

Afirmando entonces de manera drástica la existencia de personalidad en el consorcio, que es lo que nos interesa. En este punto la Cámara pasa a examinar si “tal persona jurídica *per se*, es un sujeto comprendido en la ley concursal”

De igual modo la Cámara Civil y Com. De Mar del Plata, sala 1ª, en fallo del 20/5/2004 en autos “Consorcio Moreno 244/66 v. Kleimann, Moises y otro” adujo:

“En autos se plantea si el consorcio de copropietarios de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal puede ser adjudicatario de la unidad a subastarse en la propia ejecución de expensas.”-

Y se extiende:

“III. a) En primer lugar, el consorcio posee todos los atributos propios de una persona jurídica: sus órganos que son el administrador y la asamblea de propietarios; su patrimonio propio, distinto del de cada uno de sus integrantes, constituido por los fondos aportados por los consorcistas y por los créditos por expensas comunes”.

Hemos transcripto en estas páginas, asertos jurisprudenciales a favor de la teoría positiva de la personalidad del consorcio de propietarios, que nos parecen de gran trascendencia. No son los únicos, pero si los de mayor importancia, que han desgarnado a través de sus páginas, conceptos de elevado valor jurídico que además han sido emitidos por juristas de nota.-

1.2 - Postura que niega la personalidad jurídica del consorcio.

1.2.1 - Doctrina.

Quizás el representante mayor de esta teoría doctrinaria ha sido el jurista Laquis.

Asimismo en el libro en que se continúa, y reactualiza su obra, tenemos explicitados conceptos que reafirman la teoría negativa, los mismos transcriben asimismo citas de fallos que han sido señeros en argumentos de peso, abonando la tesis negativa de la entidad jurídica del consorcio.-

Transcribimos algunos párrafos de la referida obra:

“La ley 13.512 hace referencia al consorcio únicamente en el Art. 9: *“al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración por acto de escritura pública....”* Del texto no se desprende asignación de naturaleza jurídica”²⁴.-

De ahí que poco después de sancionada la ley, comienzan los debates doctrinales que se centraron en la posibilidad de conferirle personería jurídica.

“Dilucidar la cuestión excede lo estrictamente teórico vinculado a la teoría general del derecho, para constituirse en fundamental a los efectos de dirimir su representación judicial y extrajudicial, la investidura del administrador, la responsabilidad y, consecuentemente, la ejecución de la sentencia” (Laquis, 2000, Pág. 502).

²⁴ Art. 9 Ley de Propiedad Horizontal 13512.

Este mismo prestigioso autor es quién en su obra con Siperman, ha expresado su rechazo a la doctrina que afirma la personería del consorcio al afirmar:

“La tesis personalista, referida a nuestro derecho positivo, rechaza la idea de la personería jurídica definida por el Código Civil y limita su formulación a aceptar la existencia de una personalidad restringida o incipiente, en función del objeto del sistema y subsumibles en una noción amplia de personalidad moral, de coloración societaria” (Laquis, 2000, Pág. 502).

“Nuestra oposición a esta postura no solamente se apoya en la circunstancia que la ley no ha investido de personalidad al consorcio, sino porque no existen en ella elementos que la configuren ni aún imperfectamente. A través de un análisis algo más particularizado podrá apreciarse que carece el consorcio de los atributos de la personalidad, y de entidad patrimonial; no constituye, en suma, un sujeto de derecho diferenciado de sus miembros, con aptitud para adquirir derechos y contraer obligaciones”.

“Previamente, retomaremos para su apreciación crítica, la corriente doctrinaria que admite en el condominio el nacimiento de un sujeto de derecho. Entendemos que la opinión de Lafaille no es definitiva en la materia. Así es como, a pesar que en su Tratado, en los lugares citados en nuestra nota 1 articula la posibilidad de la existencia de un sujeto de derecho, al ocuparse de la administración del condominio señala que el legislador trató de mantener la diferencia clásica entre condominio y sociedad y las diferencias entre la actuación del socio y la del condómino²⁵. Concluye que ello obedece a que en el condominio... *no se ha desenvuelto... el concepto de la personalidad colectiva, a diferencia de lo que ocurre con las personas jurídicas y aún con las sociedades civiles o comerciales, en que existe un sujeto único y distinto de sus miembro*” (Alterini, 2010, Pág. 238).

Podemos ver entonces que Laquis compara al condominio, con el derecho de propiedad horizontal, para negar la existencia de elementos que admitan la personería en ambos. Para ello, nos dice que Lafaille al que se enrola en la corriente de admisión del condominio como sujeto de derecho, en realidad lo niega, y a tal fin lo cita textualmente, lo que hemos reproducido así.-

²⁵ Arts. 1676, 2701, 2709 Código Civil Argentino.

Continúa luego y afirma:

“Cabe destacar que, en nuestro criterio, los elementos individualistas predominantes en el condominio excluyen la idea de una personalidad distinta a la de sus componentes. Los derechos del condómino sobre su parte indivisa (arts. 2676 y concordantes del código) y a la división de la cosa común (Art.2692) contradicen la concepción de un sujeto de derecho. La ausencia de soporte patrimonial cuya titularidad pudiera imputarse a esta suerte de persona condominial, resulta decisiva para su rechazo.

Para finiquitar luego, negando la posibilidad de personería jurídica en el condominio, y por extensión – dado que se ha pretendido fundar allí la teoría positiva - en el consorcio de propietarios de la propiedad horizontal.

“Estas breves consideraciones nos impulsan a descartar que la naturaleza jurídica del condominio pueda tomarse como criterio orientador para aplicarlo por extensión a la propiedad horizontal” (Laquis, 2000, Pág. 91).

Como hemos afirmado el prestigioso jurista citado, ha sustentado y mantenido- hasta su desaparición física- la teoría negativa de la personalidad del consorcio. La misma ha sido desgranada y esgrimida en múltiples oportunidades, entre las que podemos destacar su nota al fallo del Dr. Zannoni en la reconocida sentencia que se dictara en autos: “Consortio de Propietarios Marcelo T. de Alvear 1275/77 c. Arminfe, S.A”.²⁶.

Como ya lo manifestáramos este fallo vino a conmover las que eran hasta ese momento tranquilas aguas jurisprudenciales favorables a la personalidad del consorcio. En el mismo emitió su voto -como lo expresamos y transcribimos en otra parte - el Dr. Zannoni exponiendo sustanciales argumentos en apoyo de su posición.

Pues bien analizando el fallo, Laquis manifiesta su apoyo al mismo, renueva sus argumentos en contra de la existencia del consorcio como persona jurídica, y nos hace

²⁶ CN Civil, sala A, en Junio 5 de 1984, La Ley, Consortio de Propietarios Marcelo T. de Alvear 1275/77 c. Arminfe, S.A.

saber al finalizar la extensa nota que “en suma lo importante de la sentencia reside, como decía al principio, en que quiebra la uniformidad de la doctrina y la jurisprudencia dominante en cuanto rechaza la atribución de personalidad jurídica al consorcio de propietarios. Más especialmente porque respecto a ello, ha renovado los fundamentos de las posiciones doctrinales negativas de dicha personalidad jurídica mediante la aplicación fecunda de la noción de “comunidad de derechos”.

Al respecto en su comentario hace notar también Laquis que este concepto de comunidad de derechos ha sido tomado del autos italiano Lino Salis y de cuyos conceptos no es ajeno el jurista de la misma nacionalidad Messineo”.-

Transcribimos entonces la exposición del jurista argentino en la La ley:

“La sentencia que anoto, es significativa no solo por su elevado nivel científico, sino también porque no adhiere a la doctrina y jurisprudencia dominantes, según las cuales, el “consorcio de propietarios”, en el régimen de la propiedad horizontal, es un sujeto de derecho diferenciado de sus integrantes”.

“Se sabe muy bien que ésa era hasta ahora la jurisprudencia, y la doctrina con algunas excepciones tal como lo puntualiza la sentencia. Antes de la reforma del Código Civil de 1968, el “consorcio de propietarios” se reputaba que constituía, aún incipientemente, un “sujeto de derecho”, para ser estimado después de la mencionada reforma, como una “persona jurídica”, por aplicación del Art. 33 Inc. 2º del Cód. Civil, en consonancia con los preceptos de la nueva norma”.

“La sentencia objeto de esta nota, en cambio, quiebra la uniformidad de la orientación jurisprudencial y doctrinal enunciada. En ella se sustenta la posición adversa, mediante los fundamentos del magistrado que vota en primer término, en concordancia algunos de ellos con los expuestos en la doctrina negativa de la personalidad del consorcio. Empero, enriqueciéndola con renovados criterios, e incorporando a su concepción, tal como lo estima, todas las posibilidades que la “comunidad de derechos” comprende”.

“Además de esta cuestión, evidentemente saliente, el otro aspecto contenido en el pronunciamiento judicial, se relaciona con el término de prescripción opuesto por la

demandada, a la acción deducida por la actora, por los vicios redhibitorios existentes en la construcción de los inmuebles adquiridos”.

“El voto del magistrado coadyuva a ordenar la estimación de los problemas puestos de relieve, en cuanto expresa, como puede leerse en la sentencia, que “el interrogante que suscita en punto a la naturaleza de la responsabilidad de la demandada incide, obviamente, en el término de prescripción que se juzgue aplicable. Pero estima he aquí que la cuestión exige antes precisar si existió o pudo existir una relación contractual entre el consorcio de propietarios y Arminfé S.A.C.I.A.F”.

Deduce que de ahí “queda sugerida, implícitamente, la personalidad jurídica del consorcio de propietarios...”

“Sin desconocer el mérito de la sentencia en la resolución de la prescripción, circunscribo esta nota al tema de la personalidad jurídica del consorcio, porque es obvio que es el tema mas discutible doctrinal y jurisprudencialmente, en el que la decisión del tribunal introduce un cambio esencial en ese orden, que hasta hoy se mantenía invariable”.

“Elabora su voto el juzgador, partiendo de la valoración de la relación jurídica “voluntaria o convencional” entre el “consorcio” y Arminfé, S.A.C.I.A.F., fuente determinante de la responsabilidad de esta última”.

“Con fundado examen excluye que esa relación jurídica se haya dado entre el consorcio como sujeto o persona jurídica distinta del conjunto de los propietarios y que “haya contratado alguna vez con Arminfé, S.A.C.I.A.F”.

“Más bien-sostiene- fueron cada uno de los adquirentes originarios de las unidades del edificio quienes contrataron individualmente con esa sociedad y, por efecto propio de sus contratos, adquirieron la propiedad exclusiva de sus pisos o departamentos y se constituyó el condominio sobre las partes o servicios comunes de ese edificio...”

“Es dable establecer entonces, de acuerdo con los términos del voto, que el consorcio no accionó como sujeto o persona jurídica distinto de los propietarios, sino

que éstos lo hicieron en “interés propio”, por los vicios redhibitorios existentes en las partes comunes, sin un “consorcio” como sujeto interpuesto...”

“Además, que el fundamento de la acción no se basa en la responsabilidad extracontractual de la demandada, cuestión que interesa a la prescripción, por lo cual el tribunal decide la aplicación de la que establece el Art. 4041 del Cód. Civil.”

“Esclarecida así la relación jurídica, elabora el magistrado su interpretación, que apoya- desde que abandona el sistema de conceptos como método- en los “sistemas de acciones (que) posibilita una problematización funcional de la dogmática”.

“Con referencia al problema suscitado puntualiza la preeminencia de los derechos individuales de los propietarios, tanto sobre las partes privativas sobre las partes comunes, y define que el derecho sobre estas últimas constituye un condominio con indivisión forzosa”.

“Más también, que estas partes comunes no integran un patrimonio del consorcio de propietarios”.

“Agudos interrogantes deduce de esta aseveración, que formula después de expresar, que aún en el supuesto de”... que el consorcio fuera una persona jurídica, natural es concluir en que ni el terreno, ni las cosas, partes o servicios comunes del edificio, integran el patrimonio del consorcio... Si esto es así, ¿Cómo se explica- pregunta- en realidad, que los propietarios no pueden actuar individualmente persiguiendo el interés que tienen como condóminos sobre esas partes comunes? ¿Es que tiene el consorcio- pretendida persona jurídica- un interés mejor o distinto al de aquellos, y de tal vigor y entidad, que él solo puede ejercerlos?”

“La respuesta a estos interrogantes, que expone el magistrado, constituye un verdadero aporte esclarecedor, por cuyo motivo extraigo lo pertinente de él: “reitero- expresa-: Si en el patrimonio del consorcio no se encuentran las cosas o partes comunes, y si éstas pertenecen en condominio a los copropietarios, la tesis de la personalidad jurídica de aquél debería razonablemente admitir que el consorcio es un tercero, como sujeto, respecto de los copropietarios que son, ellos si, los comuneros y condóminos en

esas costas o partes comunes. Y entonces, ¿Cómo explicar que los copropietarios deban ejercer las acciones y derechos a través del representante del consorcio?”

“El único modo de responder la pregunta-prosigue- es declinar la pretendida personalidad y entender que cuando la ley alude al consorcio de propietarios así, en el primer párrafo del Art. 9º no lo hace para atribuirle el carácter de entidad que tiene capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones (ar. Art. 33, Inc. 2º, Cód. Civil) distinta a los integrantes de ella, sino mas bien se refiere al conjunto de los copropietarios sometidos a un específico o particular modo de conservar y administrar las cosas comunes”.

El acierto de estas conclusiones tiene por cierto el sostén de su propio examen, pero reviste interés considerar la doctrina en el derecho italiano, en tanto y en cuanto su legislación es fuente de la ley 13.512.

“En relación a las anteriores conclusiones del juzgador, en la doctrina de los juristas italianos, se dieron criterios coincidentes. Así, ya Messineo en obra estimaba que el condominio, “no se eleva nunca al rango de persona jurídica, por más que de entre las cosas comunes las haya indivisibles y el condominio de edificio adopte algunos instrumentos de la persona jurídica, como el de la asamblea y el del administrador, y aunque a este ultimo corresponda una representación unitaria que se parezca a la del órgano administrativo de la persona jurídica. En el condominio de edificación falta la autonomía patrimonial, aún imperfecta: con ella estaría en contradicción la circunstancia de los efectos patrimoniales de la representación se reflejan directamente sobre cada uno de los condóminos y no sobre una colectividad...”

En este orden de ideas, Guidi, al analizar las diferencias entre el condominio y la sociedad expone: Si bien en el primero se ponen en común capitales, falta no obstante un patrimonio social, estando todo afectado a la construcción de propiedades individuales, que sólo por necesidad de lugar tendrán partes comunes.

“Estas partes en común no pueden concebirse como patrimonio social separado de aquél de cada uno de los condóminos, porque constituyen accesorios de la propiedad individual y son inseparables de ella”.

“Dada ésta ultima compenetración es imposible distinguir un sujeto independiente de los componentes, y porque las personas que convienen la construcción de una casa para dividirla en pisos o departamentos de los que serán propietarios individuales, no persiguen la constitución de una sociedad, ni de una comunión de personas, mas si de un condominio”.

“Por otra parte-según lo consideré en otro trabajo- el “consorcio de propietarios”, en la realidad del sistema, en su desenvolvimiento no llega en ningún caso a tener patrimonio que no corresponda al derecho individual de cada uno de los propietarios”.

“Aún en la hipótesis de la incorporación de nuevas cosas necesarias para el uso común y conservación del edificio, o adquisición de partes privativas, en el primer caso sólo se daría un acrecentamiento de los derechos individuales de los propietarios en proporción al valor de cada piso o departamento (Art. 3º, 2ª parte, ley 13.512) y en el último se convertirían en condóminos de la respectiva unidad, de acuerdo con lo dispuesto por la misma ley”.

“La contribución al pago de las expensas, o la formación de un fondo común para afrontarlas tampoco permite la formación de un patrimonio. No es equiparable al aporte de las sociedades, pues está destinado a solventar los gastos que ocasiona la conservación y aprovechamiento de las partes comunes (arts. 1º, 8º,9º y 17, ley 13.512).Asimismo porque si bien es esencial para la existencia del sistema, no acuerda al propietario derecho alguno, como sucede con el aporte del socio, que adquiere con él, derechos sociales, ni se incorpora al dominio de una persona o ente distinto a cada uno de los propietarios”.

“Consecuentemente el consorcio, en ninguna circunstancia llega a tener un patrimonio autónomo ni en la hipótesis de rentas provenientes de partes comunes se perfilaría, ya que el lucro no es el fin de la institución”.

“Más también cabe considerar la argumentación, según la cual el patrimonio no constituye por lo menos inicialmente, un elemento esencial de la persona jurídica,

bastando que sea capaz de adquirirlo; asimismo que el patrimonio es un medio de desenvolvimiento de la actividad del ente, más no un requisito de su existencia”.

“Esta formulación de Ferrara creo que es consecuente en su construcción jurídica y puede, por tanto, prescindir de los elementos sustantivos para determinar su nacimiento”.

“Sin embargo se remitía a ellos en ausencia de una declaración expresa, y la personalidad resultaba característica implícitamente del ordenamiento positivo”.

“Así es como entendió, que en presencia de *“capacidad y autonomía patrimonial”*, *“responsabilidad independiente por las deudas”*, se daban *“elementos mas que suficientes para atribuir personalidad jurídica”*.”

“En consecuencia, si la persona jurídica no está presupuesta, ni es deducible expresa ni implícitamente del contexto de la ley cuya estructura se expuso, no es posible sostener y atribuir al consorcio de propietarios la personalidad indicada”.

“O asimismo, como expuso Orgas no son concebibles derechos sin sujeto”.

“Esta sentencia, además del examen que penetra en la estructura normativa del sistema de división horizontal de los inmuebles, su mayor importancia, a mi juicio, nace del hecho de la incorporación a la interpretación del problema (que suscita la existencia de la personalidad jurídica del consorcio de propietarios) el de la adopción para ellos, de la noción de “comunidad de derechos”.

“El razonamiento para su aplicación parte del modo de administrar y conservar los servicios comunes. Es dable leer en el texto del voto, que ello “no sólo atañe a las relaciones externas como relación de comunidad. Si con la doctrina más moderna, captamos- expresa el magistrado- la riqueza que encierra la noción jurídica de comunidad de derechos, género del que participan como especies el condominio, la comunidad hereditaria, la sociedad conyugal entendida como régimen de comunidad entre cónyuges sobre los gananciales, etc., pronto se nos hará evidente que las tesis de la personalidad de esas comunidades atribuyen una subjetividad para resolver-

técnicamente- la unidad del derecho reconocido a pluralidad de titulares frente a terceros. Esto es el meollo”.

“Ocurre –prosigue- que a medida que la doctrina ha privilegiado las tesis sobre la personalidad, ha debilitado correlativamente el significado que la comunidad de derechos encierra, y es así que en lugar de caracterizar la relación jurídica que permite investir la cotitularidad del derecho sobre un objeto único frente a terceros, ha optado por reputar que ese objeto forma el ‘patrimonio’ de un ‘sujeto’ que es titular de ese derecho. Se dice que quienes así razonan son ‘realistas’”.

“Yo diría que realistas son, más bien, y desde la perspectiva en que me sitúo, quienes identifican la relación jurídica de comunidad sobre cosas o bienes ius in re que, aún cuando recaiga sobre varios titulares, sigue siendo una relación única... Sustenta en suma el juzgador que el crédito es de los copropietarios, condóminos sobre las partes comunes en la proporcionalidad de sus derechos”.

“Concluyo –expresa- de tal modo que la acción de autos debe reputarse ejercida en interés de los copropietarios en conjunto – el consorcio- con fundamento en el derecho a obtener el resarcimiento de los daños contra Arminfé, S.A.C.I.A.F., quien a su vez, a través de la venta de las unidades a los adquirentes, asumió una obligación de garantía por vicios redhibitorios es que entraña una responsabilidad derivada del contrato, es decir de naturaleza contractual”.

“La prescripción de la acción se rige, en consecuencia, por lo dispuesto por el Art. 4041 del Cód. Civil”.

“Excluye en el aspecto procesal toda contradicción con su admisión de que sean los copropietarios actores o demandados, la demanda deberá tramitarse con su representante legal, no obstante las limitaciones que la ley impone al administrador en el Art. 11, en el que está omitida la actuación en juicio”.

“Destaca que la tesis de la personalidad no resuelve el punto, porque también, desde su propia doctrina, sería aplicable al representante legal la misma limitación”²⁷.

²⁷ Art. 36 Código Civil Argentino.

“El acierto de la aplicación de la noción de “comunidad de derecho”, es dable correlacionarlo, tal como lo hice en el caso del “patrimonio”, analizando en el acápite antecedente, con la doctrina y jurisprudencia desarrolladas en el derecho italiano”.

“El juzgador cita una nutrida doctrina que en su mayoría corresponde al precitado derecho, de la cual consideraré por su relación íntima con el tema, las ideas que exponen Barbero y Messineo, tanto por la noción de “comunidad” como por su extensión a la propiedad horizontal”.

“Sea en la obra de Barbero, como en la de Messineo, en ambos casos entre otras, es citada la obra de Lino Salis autor este que no sólo estudió el tema de la “comunidad de derechos”, sino también que lo hizo en su aplicación al régimen jurídico de la propiedad dividida en pisos o departamentos”.

Más, antes de considerar estas enunciaciones debo expresar, que el criterio de Messineo facilitó el desarrollo de mi posición negativa de la existencia de un sujeto de derecho o de personalidad jurídica alguna del consorcio de propietarios.

Empero, debo advertir, que no incorporaré a mi posición y reflexiones la noción de “comunidad de derechos”, como lo hace el magistrado en su voto con el significado e importancia que he destacado.

Tampoco lo hice cuando sostuve que de la indivisión forzosa no era posible deducir un “sujeto de derecho” o “ente”.

En esta línea conceptual, el pensamiento de Salis adquiere a mi juicio particular relevancia por la razón antes expuesta, más también como anota Barbero fue el autor del “...tratado sistemático más reciente sobre la materia (se refiere a la comunidad) aunque todavía bajo el antiguo código...”

En el precitado tratado Salis expone: “Cuando una cosa, un derecho, un patrimonio, pertenecen a varias personas, se habla de comuniones (comunidad). Cuando

la comunión tiene por objeto el derecho de propiedad, se habla más específicamente de copropiedad o condominio”.

Concordantemente, en su obra sobre el “Condominio en los edificios” la noción de comunidad integra su análisis referente a la existencia o atribución de personalidad jurídica o ente a la relación y derecho de los distintos titulares sobre la cosa, y servicios y partes comunes.

Estimo que esta concepción corrobora la que inspira la sentencia, tal como se desprende de su exposición negativa de la atribución de personalidad jurídica, o la de ente al condominio del edificio dividido, tanto como en lo que respecta a la noción de comunidad en ese sistema.

Ilustra esta aseveración y lo relacionado, el criterio de Salis cuando sostiene que “el nuevo código”, igual que la “ley de 1934”, contiene “...disposiciones pormenorizadas acerca de la administración de las cosas comunes, o de uso común, en los edificios divididos, en pisos o departamentos. El modo según el cual esta administración está reglada, y sobre todo el poder de representación también judicial atribuido por la ley a algunos órganos de la administración, ha hecho nacer repetidamente la duda sobre la posibilidad de atribuir la personalidad jurídica el ante condominio como algo diverso de las personas que lo componen”.

La doctrina, y reiteradamente también la jurisprudencia más reciente, han negado tal posibilidad, afirmando que el conjunto de los órganos encargados de la administración sólo pueden ser considerados como entes de mera gestión, cuyos poderes deben mantenerse en el ámbito de la administración y del buen uso de las cosas comunes.

Proseguiré en la relación de la idea de Salis, en lo referente a la caracterización del sistema, sus elementos y la noción de comunidad.

La expone en cuanto a los elementos que estima de máxima importancia en el edificio, y la noción de comunidad. Estima de máxima importancia en los edificios divididos en pisos o departamentos en propiedad separada, las “partes comunes, cosa y

servicios de goce común, y simples intereses comunes de los diversos pisos o partes de pisos”.

El lado característico –expone- de esta forma de comunidad (de propiedad, de goce, de simple interés), es dado por el hecho que los bienes que forman el objeto están al servicio de otra cosa de la cuál cada participante tiene la propiedad exclusiva (piso o parte de piso) y que la utilidad o ventaja que tales bienes suministran estén estrechamente ligados, en algunos casos verdaderamente necesarios e indispensables, al uso y goce de la cosa en propiedad separada.

Por esa estructura de la propiedad en pisos o departamentos separados, se dan necesariamente, continúa Salis, los actos de administración que no pueden prescindir de la tutela de los en comunidad, de los que no lo están así como de los no comunes y de la repartición de las expensas.

En lo que concierne a la doctrina de que el condominio constituye un ente de mera gestión, no la comparte, y precisa además la diferenciación de los órganos de administración de la figura jurídica que se manifiesta en la propiedad dividida.

A propósito- dice- de ello, considera que “...hablar de condominio como ente de mera gestión a nosotros nos parece que constituye una imprecisión en el uso de la terminología jurídica y no es apto para esclarecer esa función, indudablemente compleja, que los órganos destinados a la administración son llamados a desarrollar...”.

De la complejidad de tal función, estima, no es lícito deducir que los órganos, a los cuales es confiada la administración en las comuniones (no sólo de propiedad, sino también de goce e intereses) existentes en los edificios divididos en pisos en propiedad separada, tenemos una figura distinta de los órganos de administración de la común forma de administración. La palabra ente, o sirve para indicar algo distinto de aquello que lo componen, o sirve para confundir conceptos que en campo del derecho deben permanecer bien claros y distintos.

Cuándo se dice que el condominio (en los edificios divididos en pisos) – sostiene- constituye un ente de administración, se dice una cosa, a nuestro juicio, errónea bajo

distintos aspectos. La palabra condominio tiene un significado técnico preciso: indica *la comunidad del derecho de propiedad, la copropiedad*: el condominio es por consiguiente un derecho no un ente...

Messineo en cuanto a los “entes de gestión” dice: se ha dicho, si bien con expresión no del toda propia, que el condominio de edificación es una *entidad* de simple gestión.

Con independencia de la objeción antecedente a la noción de ente de mera gestión, en lo que respecta a la “personalidad jurídica”, la jurisprudencia italiana reconoce, desde hace tiempo, en el condominio de un edificio “un ente de gestión, desprovisto de personalidad jurídica distinta de aquella de sus singulares participantes...”

Así lo destacan Angelo y Giovanni Jannuzzi en su reseña de la jurisprudencia italiana en la que es dable observar que es la dominante.

En este orden jurisprudencial, los autores precitados, prosiguen con el resumen de mas jurisprudencia tanto en lo concerniente a la “personalidad jurídica” , como a la noción de “comunidad”.

Así, exponen, en el condominio de los edificios, ha establecido la jurisprudencia se concreta en forma especial en la relación de comunidad, la cual tiene la característica de dirigirse a la conservación y al goce de los bienes, mientras, en vez la relación de sociedad tiende al desenvolvimiento de una actividad especulativa que constituye el elemento dinámico connatural a la relación misma²⁸.

Hay comunidad –relacionada – cuando sobre un bien determinado pertenece conjuntamente *pro indiviso* a varias personas el derecho de propiedad u otro derecho real, conservando cada uno de ellos su derecho *in Toto et in qualibet parte*.

²⁸ Cass. 8 mayo 1964 n. 1091, Giust. Ci. Mass. 1964,466; Cass.8 mayo 1957, n. 1579,ivi 1957 620

En el condominio de edificio, en cambio, existen mas propietarios exclusivos de varias partes distintas en una misma construcción (pisos o partes de pisos) , las cuales por necesidad practica que deriva del uso o de la utilidad o del goce por todos, se mantienen en común de los propietarios *pro indiviso* de alguna otra parte del edificio. En su consecuencia mientras en la comunidad existe un estado de hecho transitorio y contingente destinado a cesar con la división, en el condominio, el estado de comunidad es normativamente forzoso y permanentemente sobre algunas partes, fuera de la cuales sin embargo, se recupera la autonomía de cada condómino, no teniendo ese condominio una cuota ideal como en la comunidad más si una cuota real, respecto de la cual las cosas comunes tienen un carácter de accesoriedad y de complementación de la propiedad exclusiva.

Cuestión en el caso de responsabilidad del consorcio de propietarios:

En el caso que se suscitara la responsabilidad del consorcio de propietarios y fuese condenado al cumplimiento de obligaciones, en la jurisprudencia se ha declarado su responsabilidad. Esta consecuencia jurídica la he considerado sólo formal.

Así lo he sustentado, en tanto y en cuanto el precitado consorcio carece de patrimonio autónomo, por lo cual, las consecuencias de la responsabilidad enunciada, sólo pueden recaer sobre las partes privativas y comunes en su proporción, de cada uno de los propietarios.

Dentro de esta concepción, he considerado, que carente el “consorcio de propietarios” de patrimonio autónomo, si fuere condenado al pago de obligaciones contractuales o extracontractuales, el acreedor obtendría una condena que no se podría hacer efectiva, en la medida que se considere que el obligado es el “consorcio de propietarios” como persona jurídica distinta de sus integrantes.

Más aún, si el accionante deseara trabar un embargo o medida preventiva ¿sobre que cosa o bienes lo haría? Sería obviamente y no cabría recurrir a los principios de leyes análogas (Art. 16, Cód. Civil), ya que la extensión analógica de la interpretación es procedente cuando existe igualdad en las partes esenciales que sirvan de base para una decisión, que no justifiquen un tratamiento distinto. El consorcio de propietarios,

sujeto de derecho limitado o no, carece de correspondencia sustanciales que permitan aplicar a él las reglas que rigen la vida de las personas jurídicas.

Estimo, que los alcances de estas enunciaciones son coherentes con las resoluciones de la sentencia objeto de esta nota, en lo que respecta la inexistencia de un patrimonio autónomo del “consorcio”, así como a su negación como persona jurídica.

En suma, lo importante de la sentencia reside, como decía al principio, en que quiebra la uniformidad de la doctrina y la jurisprudencia dominantes en cuanto rechaza la atribución de personalidad jurídica al consorcio de propietarios.

Más especialmente porque respecto a ello, ha renovado los fundamentos de las posiciones doctrinales negativas de dicha personalidad jurídica, mediante la aplicación fecunda de la noción de “comunidad de derechos”.

“Es sin duda a mi juicio, un nuevo rumbo doctrinal y jurisprudencial, estructurado en la construcción del pronunciamiento judicial” (Laquis, 2000, Pág. 535).

A pesar de la predicción renovadora del jurista que citamos en su aguda nota, estimamos que la misma no se ha cumplido en general, pues la jurisprudencia dominante ha continuado apoyando la posición de la existencia del consorcio como persona jurídica, sin que se haya impuesto su posición negadora de la personalidad.-

Pero estimamos que sus comentarios resultan de mucho interés académico, y asimismo, resultan también de gran utilidad los argumentos que exterioriza cuando dice:

“... Es por estas insuficiencias de la ley, que a mi modo de ver, sólo es posible superarlas estableciendo normativamente la personalidad jurídica del consorcio de propietarios, circunstancia en la cual, tal decisión deberá ser acompañada de una adecuada reglamentación, de su representación, la de su capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones en nombre de los propietarios cuidando de armonizar, como he advertido antes de ahora, la coexistencia del sujeto de derecho con la estructura individual de su sustrato, y sobre todo en la esfera obligacional, el

establecimiento de su régimen y responsabilidad por el incumplimiento de las obligaciones”.

“En razón de ello, he creído que un antecedente importante, lo constituye la recomendación de la Comisión Especial designada por la Federación Argentina de Colegios de Abogados en 1968, (31) pues a la atribución de personalidad al consorcio de propietarios, instituye su responsabilidad y la subsidiaria de sus miembros”.

A pesar de estas explicaciones y razones de fuste, su posición, coincidente por otra parte con la de la mayoría, no han sido receptadas, y convertidas en de “lege data”, con la pertinente consagración de los órganos gubernamentales que deben intervenir.-

De la misma manera entre las teorías negadoras de la personalidad del consorcio podemos citar a Alberto Molinario quien afirma:

“Las doctrinas que niegan la personalidad del consorcio se basan en tres razones que consideran fundamentales:

- a) En la inexistencia de todo texto expreso de la ley que ordene, o de pie, para que sea necesaria la creación de un ente dotado de personalidad jurídica.
- b) En la inexistencia de todo patrimonio común.
- c) Y en la esencia, o naturaleza jurídica de la denominada propiedad horizontal y de las relaciones de derecho personal que exige el funcionamiento del derecho real de propiedad horizontal.”²⁹

Acá se ha expuesto a lo que consideramos opiniones más contundentes y relevantes respecto a la teoría que niega la personalidad en el consorcio de propietarios. Los argumentos que se han volcado, constituyen sin duda construcciones intelectuales de alto valor, e incluso así también lo son desde el punto de vista jurídico. Todos los opinantes han sido eruditos del derecho, y es muy difícil pretender rebatir tan altos conceptos, sobre todo para quienes intentan dar sus primeros pasos en los complejos caminos de la ciencia jurídica,

²⁹ Alberto Molinario, Inexistencia de la personalidad del consorcio creado por la ley nacional 13.512, “ED”, 120-405

donde el subjetivismo impregna los concepciones y donde la terminología juega un papel importante.-

Como lo hemos expresado, nos inclinamos por la teoría positiva acerca de la personería del consocio de propietarios.-

Que si bien es cierto y como se ha afirmado, la ley 13.512, no dota expresamente al Consorcio de propietarios de personería jurídica, si establece de manera obligatoria y “sine qua non” (Art. 9, inc. c y art. 11) la designación de un administrador, que actuara representando administrativa y judicialmente al Consorcio, con lo cual se da por sentado que dicho consorcio puede actuar en los estrados tribunalicios, pero limitadamente, no creemos que el legislador haya actuado pensando en no conferir personería al ente consorcial, y si estimamos que la misma surge en forma implícita de las disposiciones de la ley.

A continuación se presenta la jurisprudencia que se ha revelado en contra de la personería jurídica del consorcio, ello sin dejar de advertir que en el título anterior se ha presentado también un caso jurisprudencial, pero del mismo hemos mostrado la opinión de Zanoni, y el comentario respectivo de Laquis.-

1.2.2 - Jurisprudencia.

Es impropio calificar al consorcio como una persona jurídica. Adviértase. La ley 13.512 establece claramente que cada copropietario es dueño exclusivo de su propio piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad (Art. 2). Es decir, existe un condominio con indivisión forzosa –arts. 2710 a 2716 del Cód. Civil- sobre las cosas, partes o servicios comunes, o al menos, las normas relativas al condominio con indivisión forzosa son aplicables por analogía en el caso.

Entonces el único modo de explicar por que los copropietarios deban ejercer las acciones y derechos a través de representantes del consorcio es declinar la pretendida personalidad y entender que cuando la ley alude al consocio de propietarios-así en el Párr. 1º del Art. 9º de la ley 13.512- no lo hace para atribuirle el carácter de entidad que tiene capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones (ar. Art. 33, Inc. 2º, cód. Civil)- distinta a los integrantes de ella, sino mas bien se refiere al conjunto de los

copropietarios sometidos a un específico o particular modo de conservar y administrar las cosas comunes. Y este específico o particular modo de conservar o administrar implica la designación de un administrador que represente a todos los copropietarios, la determinación acerca de la forma y proporción en la contribución de los gastos y expensas comunes, el derecho de cualquier copropietario, en ausencia del administrador a realizar expensas necesarias no mediando oposición de los demás.

El consorcio no es titular de un crédito- en este caso contra la empresa constructora por los vicios que provocaron los daños en partes comunes del edificio- sino que ese crédito pertenece a los copropietarios, condóminos sobre esas partes comunes conforme a su respectivo derecho en razón de la proporcionalidad establecida en el Art. 3, Párr. 2º³⁰.

Las demandas de los copropietarios o contra ellos deben tramitar con su representante legal y exclusivo debidamente autorizado previa deliberación de los propietarios por mayoría de votos (Art. 10, ley 13.512). Aunque esa autorización atañe a las relaciones internas de la comunidad, la falta o insuficiencia de la autorización no impide que los terceros se prevalgan del carácter de mandatario que tiene el representante (Art. 11, ley 13.512), que por ser exclusivo, es contra quién debe accionar. Bien es verdad que el Art. 11 citado, limita la representación, en la letra, a las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, omitiendo la actuación en juicio, sin embargo, la tesis de la personalidad no resuelve el punto porque, también desde su propia doctrina, resultaría aplicable al representante legal la misma limitación (Agr. Art. 36, Cód. Civil).

La acción instaurada por daños y perjuicios derivados de los vicios redhibitorios en la construcción del edificio debe reputarse ejercida en interés de los copropietarios en conjunto- el consorcio- con fundamento en el derecho a obtener resarcimiento de los daños contra la empresa constructora, quién a su vez, a través de la venta de las unidades a los adquirentes, asumió una obligación de garantía por vicios redhibitorios,

³⁰ Art. 3, Párrafo 2º Ley de Propiedad Horizontal 13512.

que entraña una responsabilidad derivada del contrato, es decir, de naturaleza contractual³¹.

Un segundo aspecto debo también resaltar. Me refiero a la responsabilidad eventual del consorcio, que no sería sino responsabilidad de los consorcistas, desde que como lo he destacado en un precedente de esta sala³²- cuando la ley alude al consorcio de propietarios no lo hace para atribuirle el carácter de entidad con personalidad jurídica en los términos del Art. 33, Inc. 2º del Cód. Civil. Y, a todo evento, como bien se ha destacado, aún quienes sostienen que existe una responsabilidad del consorcio, y no de los consorcistas, no pasan de realizar una atribución formal pues en tanto y en cuanto el consorcio carece de patrimonio autónomo, las consecuencias de dicha responsabilidad recaen sobre cada uno de los propietarios, dada la estructura del sistema horizontal de la propiedad inmueble (Laquis, 2000, Pág. 321,322).

No ha sido puesto en tela de juicio que la realización de las obras de pintura exterior del edificio fueron resueltas por el consorcio de propietarios. A tal efecto el representante legal contrató con Alfredo Sánchez la realización de las obras quién, al ejecutarlas, debe ser considerado locador de la obra. Así el planteo y reiterando que el consorcio no constituye un ente ideal, ni una persona distinta a los copropietarios que obran bajo la representación del administrador, su mandatario, considero que todos y cada uno de los consorcistas al resolver la ejecución de las obras que atañen a partes comunes al edificio y contratar su realización, son los dueños de la obra, y en tal sentido el contrato los vincula con el locador.

Esto me persuade que ninguno de los copropietarios puede considerarse “tercero” en relación al consorcio, pues de él participa en carácter de comunero o copartícipe. Bien señala el Art. 8 de la ley 13.512 que los propietarios tienen a su cargo, en proporción al valor de sus pisos o departamentos “las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro”. Son los copropietarios quienes se constituyen en consorcio, pero no para atribuir a un pretendido ente ideal deberes o

³¹ 83.705- CNCiv., sala A, junio 5-984.- Consorcio de Propietarios Marcelo T. de Alvear 1275/77 c. Arminfe, S.A.

³² autos “Consorcio de propietarios Marcelo T. de Alvear 1257/77 c. Arminfe S.A.” del 5/6/84, publicado en Rev. LA LEY, t. 1985, p.541.

cargas que ellos no asumen personalmente. Tengo para mi, y lo reitero una vez mas aquí, que la noción de comunidad es de una riqueza axiológica mucho mas valiosa, pues mantiene siempre en el primer plano- sin interponer la presencia de entes ideales o pretendidos sujetos de derecho- la actuación participativa, solidaria, que exige la convivencia en lo que Mosset Iturraspe, calificara la “pequeña comunidad habitacional”³³.

1.3 - Posturas adoptadas en el marco del derecho comparado.

Pensamos al respecto, que la controversia que apuntábamos, exteriorizada especialmente en la doctrina francesa –actualmente superada por el nuevo texto legal de 1965, que en forma expresa alude a la “personalidad civil” (art. 14)- e italiana, proviene, entre otras causas, de juzgar como única disyuntiva posible, ya sea la vigencia de una personalidad jurídica plena en la idea tradicional y ortodoxa de tal figura, o por el contrario, la negación, también absoluta y total de esa personalidad (Bendersky, 1967, Pág. 126, 127).

La cuestión cabe recordarlo una vez mas, tiene ahora solución normativa expresa en el Derecho francés, ya que su ley de 1965, establece que ese sindicato (consorcio de propietarios) tiene personalidad civil (art. 14) (Bendersky, 1967, Pág. 138).

Es en nuestro siglo cuando alcanza su mayor difusión. Con excepción de Suiza (Estados Unidos de Norteamérica con su régimen de “cooperativas” e Inglaterra que “no prohíbe” el sistema) en la actualidad, sea mediante leyes especiales o en los respectivos códigos, casi todos los países lo han incorporado a su ordenamiento positivo. Los propios alemanes, reacios a su aceptación, le dieron consagración legislativa en 1951.

Las leyes chilena y uruguaya y el Código italiano de 1942 merecen ser especialmente citados por haber servido de fuente a nuestro legislador; y la ley venezolana de 1958 por constituir un reciente y moderno instrumento en el que se superan algunas deficiencias que nuestro derecho aún refleja.

³³ CNCiv., sala A, octubre 6-986- Consorcio de Propietarios Edificio Fracción “F”, Manzana 119, Barrio III, Catalina Sud c. Vega, Carlos O. c. Consorcio de Propietarios Edificio Fracción “F”, Manzana 119, Barrio III, Catalina Sud, s/ daños y perjuicios. LA LEY, t. 1979-C,p. 471.

Puerto Rico modificó su legislación en materia de propiedad horizontal por enmienda del 4 de junio de 1976.

El Código Civil paraguayo de 1985 regula la propiedad horizontal bajo la denominación de “Propiedad por pisos y departamentos”, en los arts. 2128 a 2162. (Laquis, 2000, Pág. 445,446).

En la legislación brasileña, la propiedad horizontal está regulada en los arts. 1331 a 1358 del Nuevo Código Civil de 2002, bajo la denominación de “Condominio Edificio”. Esa preceptiva, al igual que la ley argentina 13.512, no se manifiesta expresamente acerca de la personalidad de la comunidad de condóminos y la doctrina de ese país reprocha que el nuevo texto normativo “haya perdido la oportunidad para reconocer la personalidad jurídica de este condominio como equiparada a la de la persona jurídica”.

Bolivia regula este derecho real en el libro segundo, Título III, Capítulo IV, Sección III (“De la propiedad Horizontal”) del Código Civil, abarcando los arts. 184 a 200. No hay ningún texto que reconozca la personalidad jurídica al conjunto de los copropietarios.

Chile, en una ley de la última década, aborda la llamada “Copropiedad Inmobiliaria”. Se trata de la ley n° 19.537 de 1997, que indudablemente otorga a esos condominios la calidad de personas jurídicas y por ellos su reglamentación (Decreto 46 del 31/03/1998) prevé que: “El administrador o el Comité de administración deberá abrir una cuenta corriente bancaria o una cuenta de ahorro, exclusiva, a nombre del condominio, registrando el nombre de la o de las personas designadas por la asamblea de copropietarios como habilitadas para girar en ella”.

En España la propiedad horizontal está definida en sus rasgos generales por el art. 396 del Cód. Civil, texto según la ley 8 de 1999 y estructurada en particular por una ley especial sobre Propiedad Horizontal, la N° 49 de 1960, que sustituyera a una anterior de 1939. Ni la ley de 1939 ni la de 1960 reconocieron expresamente personalidad jurídica a la comunidad de propietarios y la doctrina autoral y la jurisprudencial vacilan al

respecto incluso con desarrollos contradictorios con los puntos de partida que parecen sustentarlos. Acaso tal ambigüedad responda no tanto al temor confesado en el dictamen de la Comisión de Justicia, acerca de que el reconocimiento de la personalidad “pareció un principio demasiado radical”, sino mas bien a que, como también se lo dijo al rechazarse una enmienda que proponía tal reconocimiento, que “extrema la nota de personalidad jurídica, que en punto a su actuación ya está suficientemente afirmada”. Sorprende que se admita que, en cuanto a su actuación, la personalidad jurídica estaba suficientemente afirmada y se evite puntualizarlo de manera equívoca.

Francisco Ferrara, maestro italiano siempre vigente: “como la persona física sólo puede manifestar su actividad por la cooperación de órganos corporales, así la persona colectiva expresa su voluntad y la realiza por medio de órganos. No se trata aquí de una relación de representación, sino de la voluntad y acción del órgano y actuación de la vida de la personalidad inmanente al ente común; es la misma persona colectiva la que quiere por su órgano”.

En el mismo sentido, se observa que: “Existe actualmente una tendencia a aproximar la Comunidad de propietarios a la persona jurídica...”.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo Español genera perplejidad a quien procura interpretarla fuera de las fronteras del Reino Ibérico. Así, la sentencia del 22 octubre 1993 refiere que: “La Ley de propiedad horizontal (...) instauró la figura del presidente, a quien, a pesar de no ser la comunidad persona jurídica, le atribuye la representación y defensa de los intereses comunes”. En fecha más cercana dijo: “El que la comunidad de propietarios que regula la ley 49/1960 carezca de personalidad jurídica (sentencia de 24 de diciembre de 1986).

El Código Civil de Portugal, que regla la propiedad horizontal en los arts. 1414 a 1438, no se pronuncia explícitamente sobre la temática, pero parece inclinarse hacia el reconocimiento de la personalidad, ya que el apartado 2 de su art. 1419, texto según la ley 267/94, se refiere al administrador como representante del “condominio” y en el art. 1436 se alude a la representación del “conjunto de condóminos”.

También es categórica la ley de Colombia 873 de 2001, que dejó sin efecto el régimen anterior de la ley “182 de 1948. Su art. 32, bajo el título “objeto de la personalidad jurídica reza: La Propiedad horizontal una vez constituida legalmente da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal”. Y en el art. 34 “Recursos Patrimoniales”, se dispone: “Los recursos patrimoniales de la persona jurídica...”.

En el derecho latinoamericano es igualmente destacable la ley de condominios de Puerto Rico N° 103 de 2003. En su art. 38 se lee: El consejo de tribunales tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones....³⁴.

2 - Bienes que integrarían el patrimonio del consorcio.

Decidir si el consorcio tiene patrimonio o no es una cuestión conflictiva. Más allá de las notas que caracterizan al patrimonio societario y que dificultan la atribución de este elemento a la figura consorcial, lo cierto es que resulta difícil concebir que no lo tenga cuando el propio consorcio está encargado, por medio de su representante natural, de contratar la prestación de determinados servicios para atender, por ejemplo, la reparación de alguna cosa o sector de propiedad común (v.gr., motor del ascensor o montacargas). No olvidemos, en este sentido, que por el art. 9 de la ley, el administrador está encargado de reunir los fondos necesarios para aplicarlos a los gastos que demande administrar las cosas de aprovechamiento común. Es más, usualmente el administrador cuenta con un fondo de reserva, implementado para que pueda atender gastos propios de su gestión sin tener que acudir a cada propietario reclamándole su contribución en caso de emergencia. Todos los fondos que el administrador recauda pasan a una cuenta consorcial independiente de la del patrimonio de cada propietario; a tal punto que periódicamente el administrador rinde cuenta sobre la aplicación de los fondos recibidos, determinando con qué importe deberá contribuir cada uno para realimentar

³⁴ TITULO: REAFIRMACION DE LA PERSONALIDAD DEL CONSORCIO Y SU CAPACIDAD PARA ADQ. BIENES- AUTORES: ALTERINI, JORGE HORACIO VAZQUEZ, GABRIELA A.- PUBLICADO EN LA LEY 2007-C, 1076- PAG. 9 Y10- WWW.ALTERINIABOGADOS.COM.AR.

ese patrimonio consorcial. Naturalmente que las consecuencias habrán de recaer sobre cada uno de los propietarios, quienes deberán proveer los fondos necesarios para hacer frente a cualquier responsabilidad pecuniaria que se le atribuya al consorcio, a menos que con anterioridad se hubiere hecho alguna previsión presupuestaria reuniendo el administrador aquellos fondos. Aún el juez pudo haber establecido en que proporción cada propietario deberá contribuir, aunque no hayan intervenido en el proceso. Pero esto tiene que ver con el cumplimiento de la reparación debida a cualquiera a quién la sentencia favorece, y no con la existencia de la figura consorcial como sujeto de derecho distinto de los miembros que lo componen y con patrimonio propio.

Quienes están enrolados en la corriente que le niega personalidad al consorcio, se adhieren a la tesis de que el consorcio carece de patrimonio, sin advertir que él es el único titular del crédito por expensas, así como de los intereses moratorios que reglamentariamente corresponda percibir del copropietario que no verifica su pago a término (Papaño, 1993, Pág.46, 47).

El patrimonio es la universalidad jurídica que contiene todos los bienes- activos y pasivos- de una persona.

El patrimonio del consorcio está conformado por las expensas devengadas, los créditos por expensas impagas, sus intereses y los intereses de los dineros depositados en cuentas bancarias.

Las cosas comunes –aquellas destinadas al servicio de la comunidad del consorcio- no son propias del consorcio sino que pertenecen a los copropietarios en la medida de sus alícuotas. Por eso –por ser cosas comunes- no se pueden embargar para el cobro de deudas del consorcio los motores de los ascensores.

Incluso, en caso de imputarse responsabilidad al consorcio por hechos ilícitos sucedidos en los ámbitos comunes del edificio, su responsabilidad se origina en la calidad de guardián de la cosa y no en ser su propietario.

En realidad, la diversidad de opiniones resulta de la escasa regulación legal, de allí que el Proyecto de Código Civil de 1998 para la República Argentina propuso Artículo 1980.-Patrimonio. El patrimonio del consorcio se integra con el fondo de

reserva, otras recaudaciones, los créditos contra los consortes o terceros, las unidades funcionales que se le asignen o adquiriera en el inmueble, y en general las cosas y bienes afectados en su beneficio dentro de los fines que justifican su existencia (Alterini, 2010, Pág. 145).

El patrimonio del consorcio está conformado por:

- crédito por expensas comunes;
- fondo de reserva;
- intereses que devenguen las cuentas bancarias existentes en cabeza del consorcio;
- intereses moratorios por expensas atrasadas;
- créditos respecto de terceros.

A los fines prácticos suele incorporarse al activo consorcial las rentas por alquileres de locales o espacios publicitarios y los créditos por medianería. En este sentido la doctrina no es coincidente. Cabe aclarar que si las partes comunes no integran el patrimonio del consorcio, tampoco lo integran las rentas que de ellas provienen, salvo convención unánime de los copropietarios en el sentido de que las sumas obtenidas por tales conceptos integren el activo del consorcio a fin de disminuir el pasivo, que en definitiva deberá ser soportado por los mismos condóminos, (por una cuestión práctica) (Barboza, 2008, Pág. 29).

CAPÍTULO 4: RESPONSABILIDAD
ATRIBUIDA A LOS CONSORCISTAS
RESPECTO A LAS DEUDAS DEL
CONSORCIO

1 - Relación con las teorías sobre personalidad del consorcio.

1.1 - Responsabilidad de los consorcistas según la teoría que niega la personalidad del consorcio.

Debemos dejar sentado aquí, que si bien este trabajo gira alrededor de la existencia o no de personalidad del consorcio, y de las consecuentes implicancias, no puede perderse de vista que los consorcistas son plenamente responsables por toda acción u omisión que generen dentro del ámbito de su actuación, relacionada con los bienes que son de su exclusiva propiedad.

Y ello es así, cualquier sea la postura adoptada, respecto a las dos teorías que se han estudiado en relación a la personalidad del consorcio.

Ya que si un copropietario, compromete en un contrato hipotecario a su vivienda en propiedad horizontal, la misma, ante su eventual incumplimiento, será objeto del correspondiente juicio ejecutivo hipotecario.

O sea la vivienda del copropietario forma parte de su patrimonio y es en consecuencia “prenda común de sus acreedores”.-

Aunque esto sea obvio de toda obviedad, queremos manifestarlo, a fin de evitar posibles equívocos, u omisiones que puedan considerarse flagrantes.-

Queremos consignar acá, la responsabilidad de cada copropietario, en el marco de las obligaciones contractuales o extracontractuales, que haya contraído, o le quepan al consorcio como tal.-

En tal sentido, no cabe duda que cada consorcista o copropietario, responderá en proporción a la parte de la cual es titular. Y en el caso de que los departamentos sean iguales en dimensiones, cada copropietario responderá en relación a su parte.-

Si se tratare de un edificio con diez departamentos de iguales dimensiones, cada copropietario responderá por una decima parte de la obligación que fuere, y de la cual sea responsable el consorcio, en virtud de obligación contractual o extracontractual.-

Ello sin olvidar que cada consorcista tendrá acción para que él, o los responsables de la obligación pasiva eventualmente generada, le restituyan lo que hubiere abonado por su parte.-

Que así también cada copropietario responderá ante los otros y a su vez está legitimado activamente, en los términos del artículo 15 de la ley 13.512 de propiedad horizontal; de manera tal que si violare, o se viera perturbado según las prohibiciones del artículo 6 del referido ordenamiento legal, podrá recurrir a la justicia, a efectos de hacer valer la medida auto satisfactiva que implica el mencionado artículo 15.-

“En efecto, la norma aludida, participa de todas las características de las medidas mencionadas a saber:

Se inicia con una postulación de que se despache *inaudita altera pars* un pedido con las siguientes características que la diferencian de la medida cautelar:

- a) Su despacho (el de la medida autosatisfactiva) reclama una fuerte probabilidad de que lo pretendido por el requirente sea atendible y no la mera verosimilitud con la que se contenta la medida cautelar;
- b) Su dictado acarrea una satisfacción definitiva de los requerimientos del postulante (salvo claro está que el destinatario de la precautoria hubiera articulado exitosamente las impugnaciones del caso), y
- c) Lo más importante se genera un proceso (a raíz de la iniciación de una medida auto satisfactiva que es autónomo en el sentido de que no es tributario ni accesorio respecto de otro, agotándose en si mismo. En cuanto a la prestación de contra cautela que reclama el proceso cautelar, serán las circunstancias del caso las que determinarán su despacho “con” o “sin” fianza u otro tipo de contra cautela”³⁵.

³⁵ Peyrano, Jorge W., Vademecum de las medidas autosatisfactivas, en J.A. del 3-4-96, N° 5979

O sea que el copropietario perturbado podrá accionar por sí, o bien a través del administrador a los efectos de que cese la infracción, pudiendo el Juez actuante “...ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuera menester”.

1.2 - Responsabilidad de los consorcistas según la teoría que afirma la personalidad del consorcio.

En este caso, aceptada la vigencia de esta teoría, quien fuere titular de una acción generada por el consorcio de propietarios, ya sea contractual, - por ejemplo por acto celebrado por el administrador en el límite de sus facultades-, o bien extracontractual o aquiliana, deberá demandar primigeniamente al consorcio de propietarios.-

De tener éxito en su pretensión jurisdiccional, deberá hacer excusión en los bienes del consorcio, y si su crédito no se hubiere satisfecho, o lo fuere parcialmente, podrá intentar accionar contra cada uno de los copropietarios.-

O sea que la responsabilidad de los consorcistas, dentro de esta teoría, es subsidiaria, por las obligaciones que genere el consorcio.

Al respecto se cita lo siguiente:

Resulta necesario efectuar algunas precisiones en torno a la responsabilidad de los consorcistas frente a la insuficiencia del patrimonio del consorcio en el régimen de propiedad horizontal.

“En opinión de la Dra. Kemelmajer de Carlucci, la doctrina en torno a este tema no es pacífica, y tampoco se cuenta con una ley al respecto, por lo tanto propone una solución que respete el principio de proporcionalidad y equilibre medianamente todos los principios e intereses en juego, de acuerdo con las siguientes reglas:

-La demanda sólo puede interponerse contra el consorcio.

-La sentencia se ejecuta primero, contra el consorcio.

Excutidos los bienes comunes embargables, se abre la ejecución contra los consorcistas, por su parte.

-La ejecución contra los consorcistas supone una modificación de la sentencia.

Previo a esa modificación, se debe escuchar a los consorcistas cuyos bienes pretenden agredirse.

-El registro no debiera inscribir embargos ejecutivos contra consorcistas que no han intervenido en el trámite de ejecución de sentencia, por no cumplirse el principio del tracto sucesivo.

-El consorcista no se libera probando que está al día con el pago de las expensas.

-Cada consorcista responde por partes iguales sin perjuicio de las acciones recursorias”³⁶.

Estimamos que esta posición es parcialmente acertada, pero disentimos con lo que expone al afirmar:

La ejecución contra los consorcistas supone una modificación de la sentencia. Previo a esa modificación, se debe escuchar a los consorcistas cuyos bienes pretenden agredirse.

Cada consorcista responde por partes iguales sin perjuicio de las acciones recursorias.

Ello dado que: Si la ejecución contra los consorcistas supone una modificación de la sentencia, toda acción procesal contra ellos será nula, dado que se estarían violando elementales normas de fondo, como el art. 17 de la C. Nacional, o sea defensa en juicio, y fácil sería para cada copropietario articular con éxito la respectiva acción de nulidad, que indefectiblemente debería tener andamio en virtud de lo afirmado “ut supra” respecto a las garantías constitucionales conculcadas.-

Y en lo que respecta al segundo párrafo, valoramos como más acertada la citación a los consorcistas como terceros interesados, que dispone el art. 94 del ordenamiento

³⁶ CONF. KEMELMAJER DE CARLUCCI, AIDA, “EMBARGOS ORDENADOS CONTRA UNO DE LOS CONSORCISTAS EN RAZON DE LA RESPONSABILIDAD SUBSIDIARIA POR LOS DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS POR COSAS COMUNES EN EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL”, RDPYC, RUBINZAL-CULZONI, 2002-2, PAG. 328. **BOLETÍN INFORMATIVO DEL EQUIPO FEDERAL DE TRABAJO**
Número 185 - Agosto, de 2006 **Página Web: www.eft.com.ar**

procesal civil y comercial de la Nación, (art. 97 del C.P.C.C. Sgo. del Estero) y que debe ser requerida por el actor en la demanda, y por el demandado antes de vencer el plazo para oponer excepciones o contestar la demanda según la naturaleza del juicio.-

Y en lo que atañe al tercer párrafo, consideramos que la acertada es la solución que se expresa más abajo, ya que debe respetarse lo estatuido en el reglamento de copropiedad y administración, y para el caso de propietarios con departamentos de mayor superficie, o bien si existieren propietarios de varios departamentos deben estos responder por su mayor interés, o porcentual en relación al todo.

Ello se ve corroborado con lo afirmado a continuación:

Respecto de la crítica encuadrable en el inc. 5) del art. 150 del CPC, la queja es procedente, debiendo en consecuencia levantarse los embargos trabados por haberse afectado el derecho de defensa de los recurrentes, en virtud de que si bien éstos no debieron ser demandados conjuntamente con el Consorcio Edificio Elías Caif y Sada S.A.C.I.F. de calle Martínez de Rosas 1555 – aún cuando habría sido recomendable hacerles saber la interposición de la demanda contra este, para que pudieran tomar la intervención procesal que creyeran conveniente-, la Cámara, luego de ejecutar la sentencia sin éxito contra dicho consorcio y previo a ordenar, y trabar directamente, embargo sobre los bienes de aquellos, debió disponer el libramiento de mandamiento de ejecución en contra de éstos, fijar una suma para requerirlos de pago- debiéndose dividir dicho monto no en partes iguales (posición que se califica de injusta), sino en proporción a los porcentuales asignados por el reglamento de copropiedad y administración, inscripto en el registro de la propiedad (arg. Art. 9 ley n° 13.512), a cada una de las unidades funcionales que posea el edificio-, ordenar a falta de cancelación de ese monto. La traba de embargo en sus bienes, y finalmente, citarlos para defensa, para que en el plazo de tres días pudieran oponer excepciones y ofrecer prueba (arg. Arts. 79 y 108 del CPL, y 273, 275 y conc. Del CPC)³⁷.

³⁷ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA DE MENDOZA, SALA II, 30.09.2004 “FIORDELISI RUIZ JORGE I. POR SI Y POR ABALOS H.; CAIF E.J. Y CAIF R. EN J° 10.218 “GUTIERREZ LUISA EN J° 7420 C/EDIF. ELIAS P/EJ. SENT.” S/INC.-CAS. **BOLETÍN INFORMATIVO DEL EQUIPO FEDERAL DE TRABAJO**
Número 185 - Agosto, de 2006 **Página Web:** www.eft.com.ar.

También se puede citar:

Pero cabe preguntarse si la acción de los terceros contra los consorcistas tiene carácter subsidiario. Pensamos que en este punto es necesario adoptar la solución admitida por nuestro Código, para el caso, a todas luces análogo, de la responsabilidad de los socios por las deudas sociales. En ese supuesto se admite que los terceros pueden dirigir su acción directamente contra los socios sin demandar previamente a la sociedad o bien pueden hacerlo en forma conjunta. La identidad de intereses de los consorcistas y del consorcio, hace particularmente justa la aplicación de esta solución para el caso de la propiedad horizontal.

- A) “La responsabilidad de los consorcistas no es solidaria; ellos responden de las deudas comunes solo en proporción del valor de sus pisos o departamentos”. (Art. 8, ley 13512). (Borda, Tratado de derecho Civil, Derechos reales- Tomo I, La Ley 2008, pág. 653/ 654.)

CAPÍTULO 5: PERSPECTIVA
PROCESAL

1 - Acciones procedentes contra el consorcio.

1.1 - Improcedencia de accionar contra el consorcio dentro de la teoría negativa de la personalidad del consorcio.

En esta tesitura, y visto las normas generales del derecho sustantivo en concatenación, con las reglas adjetivas, es improcedente accionar contra el consorcio dado que este carece de personalidad, o sea carece de “aptitud para adquirir derechos y contraer obligaciones”.-

Lo cual no obsta a que se intente movilizar al aparato jurisdiccional en procura de satisfacer pretensos derechos conculcados.

Pero en este caso, si el ente jurisdiccional que interviene, opta por la teoría negativa de la personalidad del consorcio, invariablemente la acción será rechazada, con las implicancias que esto acarrea.-

O sea sólo podrá intentarse accionar contra cada uno de los copropietarios individualmente, y en forma simplemente mancomunada, en la medida de su titularidad de dominio, dentro de la propiedad horizontal.

1.2 - Dentro de la teoría positiva de la personalidad del consorcio.

Por el contrario y si aceptamos la postura de la personalidad positiva, toda acción puede intentarse contra el consorcio, obviamente dentro de las restricciones que impone su carácter de persona jurídica.-

Así es responsable contractualmente, y también extracontractualmente. Debe responder por toda obligación contraída por el administrador, en el marco del cumplimiento de las funciones que le han sido encomendadas.-

Y así se ha dicho:

“El administrador es la persona que en su carácter de órgano de representación y administración del consorcio de copropietarios, declara y ejecuta su voluntad, teniendo a su cargo la conservación del edificio y el correcto uso (conforme al destino) de las partes comunes, para lo cual debe tomar las medidas necesarias para su cumplimiento y reunir los fondos suficientes para hacer frente a dichas obligaciones” (Barboza, 2008,Pág. 239).

Los actos realizados por el administrador son imputables al consorcio ante quien a su vez responde por su falta de diligencia e incumplimiento de los deberes a su cargo. Esta conclusión es válida por cuanto se aplican al caso las reglas del mandato por expresa disposición del art. 1870, CCiv., en tanto el administrador es el representante necesario (o legal) del consorcio, considerado como persona jurídica distinta de los propietarios.

“En consecuencia los actos jurídicos que ejecuta el administrador en nombre del consorcio, en los límites de sus funciones, con las obligaciones que hubiese contraído, son considerados como hechos por éste personalmente, y los actos respecto de terceros se juzgan ejecutados en los límites del mandato en virtud de lo normado en los arts. 1930, 1934, 1946,1947 y concs., CCiv., y en el art. 9, ley 13.512” (Barboza, 2008,Pág. 239).-

Se puede agregar al respecto que una actuación omisiva o defectuosa del administrador podrá generar responsabilidad de éste frente al consorcio (art. 1904, CCiv.) (Barboza, 2008,Pág. 239).

Pero agregamos que aunque defectuosa, u omisiva, si la actuación del administrador, en nombre del consorcio, se ha efectuado en los límites de sus funciones obliga plenamente al ente consorcial.-

En este orden de ideas se ha manifestado Racciatti cuando expresa:

“Partiendo del principio de la existencia de la personalidad del consorcio, debe concluirse que este responde por los daños causados a los terceros por las cosas de las que se sirve o tiene a su cuidado y por el personal de su dependencia, incluyendo al

administrador, en el ámbito de la responsabilidad contractual, sin perjuicio de su obligación de reparar los daños emergentes del incumplimiento de los contratos celebrados con los consorcistas o con otros terceros, en lo que hace a la responsabilidad contractual” (Racciatti, 1998, Pág. 91).

O sea y coincidente con otras opiniones que citaremos, si el daño proviniera de cosas que no son del consorcio pero que este tiene a su cuidado, responde el consorcio.-

Entendemos que esta responsabilidad sería en “mancomun et in solidum” con el propietario de la cosa de la cual provino el daño.

Se ha expresado así al afirmar:

“Es así que el frente o fachada puede ser considerada cosa común art. 2º ley 13.512, esto es, que le pertenece a todos los titulares de unidades privativas del edificio por una alícuota indivisa (Papaño, 1993, Pág. 24). En otras palabras dicha parte común es propiedad de todos aquellos titulares de unidades en el edificio en función de una porcentual o parte ideal, en forma accesoria. Con otro enfoque, aunque se arriba al mismo resultado, para algunos se trata de un condominio de indivisión forzosa”. (Barboza, 2008, Pág. 180).

Del mismo modo, se continúa enunciando lo siguiente:

Cabe destacar que la propiedad es de los consorcistas, y no del consorcio, ente distinto de aquellos que goza de personalidad. No obstante las partes comunes no forman parte del patrimonio del consorcio.

“Lo cierto es que el consorcio es el guardián de determinadas cosas comunes del edificio, especialmente de aquellas cuya administración, reparación, conservación, buen funcionamiento y correcto servicio y seguridad se encuentra a su cargo. El art. 1113 CCiv. Responsabiliza al dueño y al guardián. El consorcio no es el dueño de las cosas comunes y, en el caso de autos (del frente o fachada), debe ser reputado su guardián” (Barboza, 2008, Pág. 180).

De igual manera, podemos referir como asertos válidos, lo que manifiestan los autores que serán citados, respecto a la responsabilidad contractual del consorcio.-

“El consorcio es una persona ideal, distinta de los titulares del derecho real de propiedad horizontal que la integran, que tiene como objeto el mantenimiento, conservación y reparación de las cosas comunes, facultades de las cuales los consorcistas se han desprendido a fin de que sean ejercidas por el consorcio”. (Barboza, 2008, Pág. 48).

El incumplimiento de las funciones señaladas, en la medida en que ocasione daños a los copropietarios, genera en cabeza del consorcio el deber de reparación por cuanto todas las personas de existencia ideal o personas jurídicas enumeradas en el artículo 33, CCiv., se hallan equiparadas, en principio, a las personas de existencia visible también en materia de responsabilidad.

El art. 42, CCiv., dispone: “las personas jurídicas pueden ser demandadas por acciones civiles, y puede hacerse ejecución en sus bienes”³⁸. De allí que las personas jurídicas son siempre responsables contractualmente y se pueden ejecutar sus bienes con el mismo alcance que el de las personas de existencia visible, hallándose sometidas pasivamente al efecto de las obligaciones contraídas por sus representantes legales.

“El reglamento de copropiedad y administración, que reviste naturaleza contractual, hace nacer obligaciones previas y específicas entre consorcio y consorcistas y entre éstos entre sí que, al ser violadas, dan lugar a responsabilidad contractual; por ellos la acción entablada entre un consorcista y el consorcio y entre consorcistas entre si se enmarca en esta categoría” (Barboza, 2008, Pág. 49, 50).

Asimismo, los autores mencionados, exponen lo que estiman como ejemplos de responsabilidad extracontractual del consorcio al referir:

“El ascensor es por cierto una cosa riesgosa, que puede llegar a ser viciosa en caso de que se prueben defectos de funcionamiento- por falta de mantenimiento, desgaste u

³⁸ Art. 42 Código Civil Argentino.

obsolescencia- generando, en cualquiera de los dos casos, este régimen de responsabilidad objetiva, que establece una presunción de responsabilidad del dueño o guardián de la cosa viciosa o peligrosa, con inversión de la carga probatoria. Ello determina que- para exonerarse a su responsabilidad- , el dueño o guardián debe acreditar en forma fehaciente que el hecho ocurrió por culpa de la víctima o de un tercero por quien no debe responder”. (Barboza, 2008, Pág. 130).

Por los demás, cabe tener presente que aún cuando no se encuentre demostrado que el ascensor presentaba vicios, fallas o desperfectos, la responsabilidad continúa, como regla, en cabeza de su dueño o guardián, en razón de tratarse de una cosa objetivamente riesgosa.

El consorcio de propietarios a cuyo cargo está el mantenimiento de las cosas comunes (ley 13512, arts. 8° y 9°, inc. a) 1)- en el caso, una cosa común riesgosa y viciosa como lo es un ascensor que no funciona adecuadamente- no puede descargar su responsabilidad en aquél en quién delegó tal reparación y conservación, para más cuando de acuerdo a sus propias palabras actuó con impericia que califica de criminal.

“Por otra parte, por cierto que no se desprende de la calidad de dueño o guardián el consorcio de propietarios que llama a la empresa encargada del servicio y reparación de los ascensores del edificio para arreglarlos” (Barboza, 2008, Pág. 130, 131).

1.3 - Defensas y acciones procesales del consorcio y de los consorcistas.

Legitimación activa.- Salvo casos excepcionales, la ley 13.512 no ha establecido normas sobre la legitimación activa y pasiva del consorcio. El problema debe resolverse, por tanto, sobre la base del principio que corresponde al consorcio la defensa de los intereses comunes propiamente dichos. Sin embargo, hay que tener presente que dada la naturaleza especial de la propiedad horizontal, los intereses comunes y particulares de los propietarios se confunden muchas veces. No es extraño, por consiguiente, que la ley admita en algunos casos, que tanto el consorcio por intermedio de su representante legal, como los propietarios individualmente tienen legitimación para ciertas acciones.

De estos principios generales, se desprende que el consorcio tiene legitimación activa:

- A) Para accionar contra los copropietarios por contribución a las expensas ordinarias de administración y a los gastos de reparación y mejoramiento del inmueble.
- B) Para accionar contra los distintos propietarios en caso de violación del reglamento de copropiedad y administración o por destinar las unidades a usos contrarios a la moral y buenas costumbres o perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos, o ejercer actividades que comprometan la seguridad del edificio o por depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.

En todos estos casos, el art. 15, ley 13512 confiere acción tanto a los propietarios individualmente como al consorcio³⁹. Pero la jurisprudencia ha hecho una interesante distinción: al consorcio le basta, para fundar su acción, probar la violación del reglamento sin necesidad de tener que demostrar el perjuicio: en cambio, el propietario que demanda debe probar no solamente la violación, sino también el perjuicio que personalmente ella le causa.

Pero el propietario que es demandado por el consorcio por violación del reglamento, puede a su vez probar que esa violación formal no causa ningún perjuicio a los demás copropietarios; en ese caso, su defensa debe ser admitida, porque pondría de manifiesto que la demanda es abusiva, ya que se ejerce sin interés alguno. La diferencia entre ambos casos es importante: si demanda a un copropietario, él tiene que probar el perjuicio; si demanda al consorcio, es el propietario demandado el que tiene que demostrar que no hay ningún perjuicio.

- C) Para accionar contra el personal doméstico del inmueble y contra los terceros encargados de su mantenimiento.
- D) Para accionar contra un tercero autor de daños contra las partes comunes del edificio.

³⁹ Art. 15 Ley de Propiedad Horizontal 13512.

- E) Para accionar por vicios ocultos contra el constructor del inmueble.
- F) Para accionar contra el administrador por rendición de cuentas o por culpa o dolo en el ejercicio de sus funciones.
- G) Para accionar por cobro de medianería, sin perjuicio de que la jurisprudencia reconoce el derecho concurrente de cualquiera de los consorcistas.
- H) ¿Tiene el consorcio acciones posesorias o petitorias sobre el inmueble? Nuestra ley no ha resuelto este problema, que otras legislaciones han decidido en sentido afirmativo. Desde luego, no cabe duda alguna de que si la acción se refiere a una de las unidades, el titular exclusivo de ellas es el propietario de la unidad. Pero puede ocurrir que la perturbación por el tercero se refiera a las partes comunes del edificio o al terreno mismo en donde aquél se levanta. Dado el silencio de la ley y la necesidad de proteger de la manera más amplia posible los derechos de los consorcistas, pensamos que en este caso también confluyen la legitimación activa del consorcio y los copropietarios.

Legitimación pasiva.- El consorcio tiene legitimación pasiva para:

- A) Contestar las demandas relativas al reintegro de las expensas comunes o de los gastos de reparación hechos en lugares comunes por alguno de los propietarios, conforme con las atribuciones que les reconoce el art. 8, ley 13512.
- B) Contestar las acciones promovidas por los propietarios que persiguen la reforma de los reglamentos, sea con relación a lo que disponen en materia de destino de las unidades, o de la proporción en que son afrontados los gastos comunes o cualquier otra disposición que los propietarios juzguen arbitraria o abusiva.
- C) Contestar las acciones relativas a la impugnación de las decisiones de la asamblea.
- D) Contestar las acciones sobre responsabilidad del consorcio por gastos de administración, pago de sueldos, servicios, etc.
- E) Contestar las acciones sobre responsabilidad del consorcio por daños ocasionados por las cosas comunes a terceros, tal como puede ocurrir con los causados por el desprendimiento de una cornisa o la caída de un ascensor.
- F) Contestar demandas sobre medianería.
- G) “Con respecto a las acciones posesorias y petitorias relativas a las partes comunes o al inmueble en el que se levanta el edificio, pensamos que la solución

es la misma que hemos aceptado para el caso de la legitimación activa” (Borda, 2008, Pág. 650, 653).

Se quiere puntualizar además que si es demandado un copropietario o a varios, en virtud de obligación derivada del consorcio, y sin previa citación a este, podrán los accionados, oponer la excepción de falta de legitimación pasiva, ya que como hemos visto la doctrina predominante estima que el consorcio tiene personalidad propia y debe ser previamente demandado.-

Del mismo modo, si en virtud de sentencia, o como medida cautelar, derivada de acción donde el sujeto pasivo es el consorcio, se embargan bienes que son de copropiedad exclusiva de los consorcistas, podrán estos, o incluso uno sólo de ellos, interponer la pertinente tercería de dominio, a los efectos de obtener el correspondiente levantamiento de la medida cautelar, ya que se estarían embargando bienes que no pertenecen al sujeto pasivo del juicio.-

O sea, las acciones que confieren el ordenamiento procesal nacional y provincial, de acuerdo a las circunstancias fácticas y legales del caso.-

CAPÍTULO 6: CONCLUSIÓN

1 - Conclusiones finales.

Se ha intentado en este trabajo final de graduación, poner de manifiesto las diversas posiciones divergentes sobre un tema que nos ha parecido, y más aún, -creemos que lo es- de capital y decisiva importancia para la vida actual del hombre en sociedad.

La propiedad horizontal, por departamentos, o por pisos, o en altura, constituye indudablemente un rasgo propio e inescindible del ser humano en comunidad.-

En efecto, no puede concebirse a grandes urbes, - y las urbes son la representación de la existencia actual - sin edificios de departamentos, sin las denominadas torres, que se alzan en todas las grandes ciudades del mundo y que hasta han sido objeto de hechos que conmocionaron al mundo - atentado a las torres gemelas en Nueva York - y que como apuntamos, tuvieron como blanco a objetivos que representan a la vida moderna, y que indudablemente constituían y siguen constituyendo, verdaderos símbolos de una sociedad nueva. Aunque para la afiebrada mente de quienes dirigieron su accionar delictivo contra las mismas, encarnan entes donde ven el supuesto origen de sus males.-

En nuestro país, se desarrolló también la propiedad horizontal, primero en la ciudad capital de Buenos Aires, continuando luego en las otras grandes ciudades a partir de la década de los cincuenta.-

Ahora bien, nos ha llamado poderosamente la atención que la ley 13.512, haya sido sancionada recién en el año 1948 (30/09/1948; promulgada 13/10/1948).- Porque para esa época, ya la propiedad horizontal había tenido una difusión importante y constituía una realidad insoslayable.-

Y no solamente se carecía de un ordenamiento legal específico sino que incluso, el C. Civil la prohibía expresamente en su Art. 2617 al estatuir: “*el propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato ni por actos de última voluntad*”.-

Se ha procurado analizar las diversas posturas existentes en relación a la personería, o personalidad jurídica del consorcio de propietarios, que constituye el meollo del trabajo. También se ha tratado de definir y analizar algunos temas de vital importancia, como responsabilidad atribuida a los consorcistas respecto a las deudas del consorcio.

Finalmente he intentado dar suma claridad a esta problemática, que ha sido el objetivo principal del presente trabajo (personalidad jurídica del consorcio de propietarios),

analizando y estableciendo los fundamentos de las diversas posiciones doctrinarias y jurisprudenciales.

Seguidamente se realiza una breve síntesis de las opiniones existentes:

	POSTURA A FAVOR DE SU PERSONALIDAD JDCA.	POSTURA QUE NIEGA LA PERSONALIDAD JDCA. DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS.
DOCTRINA	<p>RACCIATTI- MUSTO- PAPAÑO, KIPER, DILLON, CAUSSE- BORDA- FRICK- LAFAILLE-</p> <p>No puede dejar de reconocerse al consorcio de propietarios, el carácter de sujeto de derecho. No resulta correcto negar la innegable personalidad del consorcio, atribuyéndole falta de patrimonio propio, ya que en primer lugar que fuera cierto que el consorcio careciera de patrimonio con su aptitud patrimonial basta. En segundo lugar, el consorcio tiene efectivamente patrimonio propio independiente del de sus integrantes que está integrado entre otros bienes, por los créditos por expensas comunes, el crédito por el cobro de la medianería, los fondos de reserva.</p>	<p>LAQUIS- ALTERINI- ZANONI-</p> <p>La Ley 13512 hace referencia únicamente al consorcio en el Art. 9 : “al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración por acto de escritura pública”. Del texto no se desprende asignación de naturaleza jurídica.</p>
JURISPRUDENCIA	<p>CN CIV., sala A, febrero 22-962.- Simone de Salvador c. Bruneta, Francisco y otros. 1962.</p> <p>Consortio de propietarios Marcelo T de Alvear 1275/77 c. Arminfe S.A 5 de junio de 1984.</p>	<p>CN CIV., sala A, octubre 6-986- Consortio de propietarios edificio fracción “F”, manzana 119, Barrio III, Catalina sud c. Vega, Carlos O. c. consortio de propietarios edificio fracción “F”, Manzana 119, Barrio III, Catalina sud, s/ daños y perjuicios.</p>
RESPONSABILIDAD ATRIBUÍDA A LOS CONSORCISTAS RESPECTO A LAS DEUDAS DEL CONSORCIO	<p>Quién fuere titular de una acción generada por el consorcio de propietarios, ya sea contractual o extracontractual, deberá demandar primigeniamente al consorcio de propietarios. De tener éxito en su pretensión jurisdiccional, deberá hacer excusión en los bienes del consorcio, y si su crédito no se hubiere satisfecho, o lo fuere parcialmente, podrá intentar accionar contra cada uno de los copropietarios. O sea que la responsabilidad de los consorcistas es subsidiaria, por las obligaciones que genere el consorcio.</p>	<p>La responsabilidad es de cada copropietario, en el marco de las obligaciones contractuales o extracontractuales, que haya contraído, o le quepan al consorcio como tal. En tal sentido, no cabe duda que cada consorcista o copropietario, responderá en proporción a la parte a la cual es titular.</p>
ACCIONES	Toda acción puede intentarse contra el	Es improcedente accionar contra el

<p>PROCEDENTES CONTRA EL CONSORCIO</p>	<p>consorcio. Así es responsable contractualmente y también extracontractualmente.</p>	<p>consorcio dado que este carece de personalidad, o sea carece de aptitud para adquirir derechos y contraer obligaciones. O sea sólo podrá intentarse accionar contra cada uno de los copropietarios individualmente.</p>
------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Mi posición al respecto se vuelca por adherir a la postura que otorga personería jurídica al consorcio de propietarios.-

Creo personalmente que el mismo tiene personería jurídica, y que en consecuencia es capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones.-

Estimo que mas allá de la trascendente omisión en que ha incurrido el texto de la ley 13.512, en su art. 9, no puede haber constituido la intención de los legisladores, crear un ente de la importancia que reviste como órgano de la propiedad horizontal, y dejar que simultáneamente, el mismo carezca de capacidad operativa legal.

Legislar así sería atentar contra elementales principios, que tornan inocuas y contradictorias, las normas constitutivas de una ley.-

Y estaría manteniendo incólume, uno de los problemas que se quiso resolver mediante la sanción de la ley dictada después de largos años de espera.-

Sostengo asimismo, que el consorcio de propietarios tiene bienes. Posee patrimonio propio.

¿A quién pertenecen sino las expensas que se perciben para afrontar los gastos de funcionamiento? ; ¿A quién el fondo común?; Y en el caso hipotético de lo que se perciba por uso de la medianera que eventualmente posea el consorcio, ¿no sería el recurso ingresante, de propiedad del ente consorcial?

No me convence el fallo del jurista Zanoni que hemos transcripto “ut supra” y que dice en su parte pertinente “...La contribución al pago de las expensas o la formación de un fondo común para afrontarlas tampoco permite la formación de un patrimonio. No es equiparable al aporte de la sociedades pues está destinado a solventar los gastos...” “...Asimismo porque si bien es esencial para la existencia del sistema, no acuerda al propietario derecho alguno, como sucede con el aporte del socio que adquiere con el derecho sociales...”

Es verdad como dice el insigne jurista que las expensas y el fondo común están destinados en última instancia a solventar los gastos de las partes comunes.-

Pero desde mi opinión, y aunque así sea, no puede obviarse que los fondos han ingresado al consorcio (y no a cada uno de los consorcistas).

Que pueden estar depositados en cuenta bancaria a nombre del consorcio en cuyo caso un tercero o cualquier persona accionante contra el consorcio los podría embargar y eventualmente desposeer al consorcio de los mismos, a través de la respectiva sentencia.-

Lo mismo afirmo que puede ocurrir con el fondo común.-

O con el ingreso de un hipotético pago por el aprovechamiento de medianera.-

O sea, no me parece para nada feliz la comparación de Zanoni con las sociedades, pues en mi opinión, lo que debe mensurarse, es si el dinero ingresa o no, al patrimonio del consorcio, y nosotros creemos que ingresa, y forma el patrimonio del consorcio.-

Me parece desacertada la opinión del Camarista, al decir que no acuerda derechos al propietario, - en relación al socio que adquiere derechos sociales- ; en efecto creo que el propietario adquiere el derecho a repeler cualquier acción en contra una eventual acción por cobro de expensas; además el pago de las mismas, puede eventualmente y ante eventuales acciones reivindicatorias contra el propietario por su departamento, tomarse como un acto posesorio, o bien - como ocurre en el pago de impuestos de una propiedad- como un acto que exterioriza la posesión.-

Sería absolutamente ilógico pensar que en estos casos la propiedad de los ingresos citados, pertenecería a cada uno de los consorcistas en condominio.-

De igual modo, opino que si el ente consorcial obtuviera un crédito bancario para efectuar mejoras en la partes comunes de los edificios, dicho crédito forma parte del patrimonio del consorcio, y no de cada uno de los copropietarios.-

O sea que uno de los principales argumentos esgrimidos para oponerse a la existencia de personería jurídica en el consorcio para mi carece de asidero.-

Sostengo que hoy puede el consorcio iniciar cualquier tipo de acción judicial relacionada con los fines y objetos del mismo, y su pretensión jurisdiccional, correctamente implementada, tendrá las más altas posibilidades de éxito.-

Del mismo modo, si el consorcio es accionado por obligaciones contractuales relacionado con su quehacer, la referida acción cuenta con una elevada tasa favorable de llegar a buen puerto.

O bien si es demandado en virtud de acciones extracontractuales, derivadas del quehacer consorcial, en teoría tendrá el accionante, altas posibilidades de ver materializada a la misma.-

En abono, o apoyo de esta posición, considero desde mi propia opinión, que el Art. 11 de la actual ley 13.512, cuando estatuye que “*El representante de los propietarios actuara en todas las gestiones...como mandatario legal y exclusivo de aquellos...*” no puede haber concebido la designación de un representante, por cada uno de los propietarios individualmente considerados, sino que ha entendido al administrador como mandatario de un ente distinto a cada uno de los copropietarios, o sea como representante del consorcio.-

Y me parece que es absolutamente obvio, que dicho representante – o sea el administrador - actuará- y en realidad actúa, como representante del consorcio y no de cada uno de los propietarios.-

Insisto desde mi exclusiva óptica, que si la ley ha previsto la existencia de un administrador que, además de otras funciones, actuará como representante del consorcio, o lo que es lo mismo como mandatario del consorcio, es porque se ha considerado – implícitamente - al ente consorcial una persona jurídica.-

Ya que solo una persona jurídica, ya sea de existencia visible, o ideal, puede otorgar válidamente un acto jurídico como es el mandato.-

O sea puede otorgar válidamente un acto jurídico.-

Así lo establece el art. 1889 del Código Civil: “*Pueden ser objeto del mandato todos los actos lícitos susceptibles de producir alguna adquisición, modificación o extinción de derechos*”

Creo entonces, reafirmando nuestra particular posición, que si se ha dictado este artículo 11 de la ley 13.512, es porque el legislador ha considerado al consorcio, como persona jurídica, ya que si se ha dotado al consorcio de la facultad de conferir mandato, aunque sea en forma limitada, indefectiblemente, es para que el mismo adquiera derechos, y/o contraiga obligaciones, lo cual solo puede – reiteramos – concretarse válidamente por personas jurídicas.-

Ahora bien, como otro déficit de la ley de propiedad horizontal, el referido artículo 11 que hemos citado, no establece que el administrador designado tendrá facultades de actuar como mandatario judicial de los copropietarios, sino que se limita a expresar: “*...como mandatario legal y exclusivo de aquellos...*”

Sin embargo afirmo que al expresar “mandatario legal”, implícitamente otorga la posibilidad de que el administrador actúe en juicio, en todo caso, con poderes especiales que le deben ser conferidos por el consorcio, esto en línea con lo que expresa el Código Civil, y las normas procesales provinciales que sean pertinentes.-

Considero siempre desde nuestra visión particular, que esto también reafirma la intencionalidad del legislador, de conferir al consorcio la personalidad jurídica.-

Estimo humildemente, que esta intencionalidad del legislador,- esta voluntad implícita -, no ha sido considerada, no ha tenido cabida entre las diversas teorías que afirman la existencia del consorcio como persona jurídica.-

El siguiente fallo reafirma la postura a la cual me adhiero, que relacionado con el art. 11 de la ley de Propiedad horizontal, transcripto “ut supra” dice: “El administrador de un consorcio de propietarios es un mandatario legal en el sentido de que su existencia aparece impuesta por la ley (art. 9 inc. c) como requisito para tener como legalmente constituido el consorcio, siendo representante de este último, y no de los copropietarios. A esta relación jurídica le son aplicables las normas que rigen el mandato” (Salas –Trigo Represas, Código Civil Anotado, Tomo 3, Año 1977, Depalma, pág. 492,).-

La actuación judicial o administrativa, del representante o mandatario, en nombre y representación del Consorcio no ha sido discutida, y por lo tanto, decimos que en razón de los argumentos expuestos, constituye un elemento determinante para argüir la existencia de personalidad en el consorcio.-

Ahora bien en este sentido y desde la posición negativa de personalidad en el consorcio, se ha sostenido que la ley 13512 menciona al administrador como “un representante de los propietarios o de los condóminos”. O sea se dice y es verdad que taxativamente la ley sostiene al administrador solo como representante de los propietarios o condóminos, y no del consorcio.-

Pero no debemos olvidar que este representante es el encargado de iniciar la vía de apremio de los copropietarios morosos con respecto al consorcio, o sea de los deudores del ente consorcio. Entonces si el representante lo fuere de los copropietarios, se estaría vulnerando la norma del art. 1907 del C. Civil relativo al mandato que prohíbe al mandatario cumplir el mandato cuya ejecución fuese ostensiblemente dañosa al mandante.

Luego debemos concluir que no es representante de los propietarios, sino de otra persona, o sea del consorcio.-

Ahora bien, en general, y con diversas y distintas razones, su legitimación activa y pasiva – la del consorcio - es hoy aceptada por la jurisprudencia.-

Pero es aquí donde se nos presenta la duda; si la ley 13512 permanece sin reformas, o sea si la base legal es hoy la misma que ayer, así como otrora fue aceptada como generadora de acciones activas y pasivas para el consorcio, incluso durante un largo lapso de tiempo, y pese a esto, cuando las aguas parecían calmas, ocurrió una especie de quiebre jurisprudencial con acompañamiento doctrinario parcial, que puso en duda lo anteriormente decidido, podría eventualmente, producirse un nuevo cambio en la jurisprudencia, que retornaría al camino de la inseguridad.

Obviamente que la solución pasa por la reforma de la ley 13.512 de propiedad horizontal, -que aunque obvio sea decirlo- constituye la única fuente legal, alrededor de la cual se estructura el sistema de propiedad por pisos en altura o propiedad horizontal.-

Propicio entonces, el inexcusable dictado de una nueva ley, o bien normas que se incorporen al Código Civil, en reemplazo de la ley vigente, que debe modificarla sustancialmente, lo cual no significa que deban derogarse también las normas acertadas que la ley contiene.

La ley modificatoria debe reconocer expresamente, el carácter de persona jurídica del consorcio de propietarios, y expresar – a nuestro parecer - que sus órganos son la asamblea de propietarios, el consejo de administración, y el administrador.

O sea la sustitución radical del obsoleto artículo nueve de la ley, por otro.-

En este sentido, propongo que se establezca, que puede ser administrador una persona física, o una jurídica.

Asimismo sería conveniente a mi juicio, que debe otorgarse a la asamblea de propietarios, la posibilidad de que designe al consejo de propietarios, como ente administrador del consorcio, o sea que se establezca un órgano administrador colegiado si así lo considerase la Asamblea.

Y además dentro de esta opción, la posibilidad de que dicho ente administrador sea “ad honorem”.-

Resulta conveniente asimismo, determinar que el patrimonio del consorcio deberá constar en forma enunciativa, y no taxativa, en el reglamento, haciéndose constar que podrá reformarse el mismo, con mayoría agravada de dos tercios de la totalidad de los copropietarios, y modificar el contenido patrimonial.-

Postulo asimismo que la reforma, debe remarcar la naturaleza jurídica del administrador, y en este sentido nos parece de toda conveniencia para el consorcio, y además por que de esta forma se vería reflejada la esencia de la relación, remarcar su carácter de mandatario – del administrador- del ente consorcial; de igual modo, dejar

convenientemente establecido, que dicho administrador –mandatario, debe ser designado por la asamblea de copropietarios, y a tal efecto, contar con el voto positivo de dos tercios de los miembros presentes.-

Se subraya esto, ya que en la actual redacción de la ley, esta permitido, - siempre que lo estatuya así el reglamento de copropiedad y administración -, que el presidente del consejo de propietarios designe al administrador, lo cual no resulta conveniente, pues en este caso el administrador puede no contar con consenso mayoritario, y de esta forma, podrían también producirse situaciones ríspidas, o entorpecedoras del funcionamiento consorcial.-

Debería asimismo dejarse claramente expresadas las facultades del administrador para actuar judicialmente, representando al consorcio como persona jurídicas que este es, pues hoy las tiene limitadas (art. 11), y si bien existe la posibilidad de que el reglamento de copropiedad y administración otorgue facultades judiciales al administrador, se depende de que se haya tomado la previsión de hacer constar dichas facultades.

Esto se solucionaría con la constancia expresa en la nueva norma ha dictarse.-

De igual modo respaldo y propicio, que se establezca en la nueva ley, la responsabilidad subsidiaria de cada propietario, para responder por las deudas del consorcio, previa excusión de los bienes del mismo, y se limite dicha responsabilidad en la misma forma y proporción, que cada copropietario abona las expensas, o sea que la responsabilidad de cada uno de los consorcistas, sería mancomunada y solidaria-entre si - pero no ilimitada.-

Estas normas que humildemente propugno, en pos de modificar la actual ley de propiedad horizontal en lo que se refiere básicamente al ente consorcial, y a su controvertida existencia como persona jurídica, vendrían a poner claridad y certeza, concluyendo de este modo, con polémicas que hoy parecen haber cesado, pero que por las razones que ya apuntáramos “ut supra”, podrían eventualmente resurgir, llevando inseguridad y zozobra no solo al ámbito jurídico sin también a la sociedad toda.-

Mientras tanto, esperemos que se mantenga la línea jurisprudencial dominante, pues como hemos dicho, la propiedad horizontal es inescindible de la vida actual, y aunque su continuación no esta supeditada a leyes que la regulen, ya que como lo afirmamos, la realidad y las necesidades socio económicas van por delante de ellas, se hace necesario sancionar normas correctas, y adecuadas, a los efectos de que exista la mayor seguridad jurídica posible.-

Todo ello se ha tratado de reflejar en este trabajo, y esperamos haberlo logrado, aunque sea en una mínima expresión.-

BIBLIOGRAFÍA CONSULTADA.

- *Alterini, H. L.-J. (2010). *Tratado de los Derechos Reales*. Buenos Aires: La Ley.
- *Barboza, L. N.-N.-M. (2008). *Responsabilidad del consorcio de propietarios en la propiedad horizontal*. Buenos Aires: Abeledo Perrot.
- *Bendersky, M. J. (1967). *Propiedad Horizontal*. Buenos Aires: Bibliografica Omeba.
- *Borda. (2008). *Tratado de Derechos Civil- Derechos Reales- Tomo I*. Buenos Aires: La Ley.
- *H., A. J. (2007). Reafirmacion de la personalidad del consorcio y capacidad para adquirir bienes. *La Ley* , 1076-1085.
- *Jorge, A. (2007). Reafirmacion de la personalidad del consorcio y su capacidad para adquirir bienes. *La Ley* , 9-10.
- *Jorge, M. N. (2000). *Derechos Reales*. Buenos Aires: Atrea.
- *Laquis, F. S. (2000). *Derechos Reales Tomo V*. Buenos Aires: Depalma.
- *Papaño, K. D. (1993). *Derechos Reales, Tomo II*. Buenos Aires: Depalma.
- *Racciatti. (1998). *Manual de la Propiedad Horizontal*. Buenos Aires: Depalma.
- *Saleilles, R. (1910). *De la Personalité Juridique*. Paris: Lemarque.
- *Salvat. (1954). *Tratado de derecho civil argentino*. Buenos Aires: Depalma.

ANEXO:

Propuestas de “lege ferenda”. Análisis de las mismas:

1- Proyecto de reforma de la Ley 13.512 presentado por Hernán Racciatti en las XIV jornadas de Derecho Civil (Tucumán en 1994).

Las siguientes son algunas de las propuestas de “lege ferenda” mas relevantes que se han presentado en el decurso de los años, en el afán de modernizar al derecho de propiedad horizontal, y obviamente intentan subsanar, - dicho esto pues no se han transformado en de lege data- los defectos de la ley de propiedad horizontal 13.512.

Se transcriben entonces los artículos más importantes y que además están relacionados con este trabajo. Se reconoce el derecho de propiedad horizontal como derecho real.-

Se reconoce además en el art. 9, - que modificaría al hoy en vigencia art. 9 de la ley - al consorcio como persona jurídica.-

Además se aclara en el mismo que tiene el consorcio “aptitud patrimonial para responder por deudas y reclamar créditos comunitarios con independencia de sus miembros...”

Introduce además una interesante modificación cuando establece en forma expresa la responsabilidad subsidiaria de los propietarios o consorcistas, en subsidio por las deudas del consorcio, siguiendo así la línea jurisprudencial dominante.-

Dice:

Los consorcistas responden en subsidio por las deudas del consorcio, a la manera de los fiadores, en la extensión de sus respectivos porcentuales de dominio, y hasta el valor de sus unidades...

Ahora bien, no se tiene noticia que este proyecto – mas bien anteproyecto- presentado hace casi veinte años en la ciudad de Tucumán por un prestigioso jurista

como Hernán Racciatti en las jornadas de Derecho Civil haya sido elevado al Congreso.-

Expresaba dicho proyecto:

Art. 9.- El derecho real de propiedad horizontal se constituye con el otorgamiento de un reglamento de copropiedad y administración por acto de escritura pública, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad. Podrá prescindirse de la escritura pública en las particiones judiciales, pudiendo el reglamento ser otorgado, en tal caso, en el respectivo expediente.

El conjunto de los propietarios de las unidades descriptas en el reglamento de copropiedad y administración forma el consorcio, que es persona jurídica con capacidad para ser titular de derechos y deberes, y con aptitud patrimonial para responder por deudas y reclamar por créditos comunitarios, con independencia de sus miembros.

Los consorcistas responden en subsidio por las deudas del consorcio, a la manera de los fiadores, en la extensión de sus respectivos porcentuales de dominio, y hasta el valor de sus unidades.

El reglamento de copropiedad y administración podrá ser reforzado por la mayoría, salvo cuando la modificación pudiere alterar derechos subjetivos de los propietarios emergentes de sus títulos de adquisición, en cuyo caso la resolución sólo podrá tomarse por unanimidad. La modificación deberá consignarse en escritura pública e inscribirse también en el Registro de la Propiedad. A sus efectos, será suficiente la firma de la escritura por dos consorcistas expresamente autorizados por la asamblea.

Art. 17.- En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del art. 6 (queda prohibido a cada propietario y ocupante de las unidades: destinarlas a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, o a fines distintos de los previstos en el reglamento de copropiedad y administración; perturbar con ruidos, o de cualquier otra manera, la tranquilidad de los vecinos....) el administrador o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente, y acreditada en juicio sumarísimo la trasgresión, se impondrá al culpable pena de arresto de hasta veinte días o multa en beneficio del fisco, que podrá llegar a ser equivalente a cinco veces el monto devengado por la unidad en materia de expensas comunes en el mes anterior al de la aplicación de la sanción.

El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuere menester.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuere un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el administrador o por el propietario afectado.

La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que competa al propietario o propietarios afectados.

Art. 19.- Modificase el inc. 1 del art. 2503 del Cód. Civil que quedará redactado como sigue: Son derechos reales: “Inc. I) el dominio, el condominio y la propiedad horizontal” (Racciatti, 1998, Pág. 216, 220).

2-Proyecto de unificación de la Legislación Civil y Comercial.

Este proyecto que fue presentado al congreso, y más precisamente a la Cámara de diputados con fecha 28/7/1993 – o sea hace casi veinte años-, y que tenía la intención de unificar la materia civil y comercial, en una sola codificación, y que finalmente no fue concretada, introduce también reformas sustanciales al régimen de propiedad horizontal.-

Define asimismo al derecho de propiedad horizontal como derecho real, reconoce al consorcio como persona jurídica.

Además se enumeran los bienes propios y los integrantes del patrimonio del consorcio.

Se introducen además otras modificaciones que aunque importantes escapan al alcance de este trabajo, por lo que no se las reproduce.

El proyecto, en la parte de propiedad horizontal se extiende del Art. 3108, al Art. 3160 o sea a través de 52 Art.

Se transcriben a continuación cinco artículos que son los que se refieren a lo pertinente de este trabajo. El referido proyecto no encontró la debida sanción.-

Rezaba así:

Art. 3108.- La propiedad horizontal es el derecho real sobre un inmueble propio que otorga que las facultades de usar, gozar y disponer de conformidad con lo que establece este título y el respectivo reglamento de propiedad y administración.

Art. 3115.- El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales o el único propietario de todas ellas constituyen el consorcio; es persona jurídica de conformidad con el inc. 2 de la segunda parte del art. 33. Tiene domicilio en el inmueble y se expresa a través de la asamblea, el consejo de propietarios, si lo hubiere, y el administrador.

Art. 3116.- El patrimonio del consorcio se integra con el fondo de reserva, otras recaudaciones, los créditos contra los consortes o terceros, las unidades funcionales que se le asignen o adquiera en el inmueble, y en general las cosas y bienes afectados en su beneficio dentro de los fines que justifican su existencia.

Art. 3117.- La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, ya sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado por escritura pública o resolución judicial, inscriptos en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Art. 3151.- En caso de violación de un propietario u ocupante de las prohibiciones establecidas en este título o en el reglamento de propiedad y administración, y sin perjuicio de las demás acciones que correspondieren, el consorcio o cualquier propietario afectado tiene acción para hacer cesar la infracción, que tramita mediante proceso sumarísimo abreviado. A este efecto, en única audiencia, las partes deben acompañar toda la prueba de que intenten valerse. El juez puede ordenar allanamientos. La sentencia debe dictarse dentro de los cinco días, disponiendo el cese de la infracción si existiese, pudiendo imponer multa de hasta el diez por ciento de la valuación fiscal de la unidad funcional en beneficio del fisco.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor es un ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reincidencia (Racciatti, 1998, Pág. 199, 200, 201, 209).

3-Anteproyecto de Código Civil y Comercial de la Nación Comisión de Reformas Decreto 191/2011.

Finalmente se incurre en una nueva tentativa de modificación-unificación de la ley civil y comercial, presentando en el Congreso nacional, ante la Comisión de reformas un anteproyecto que unificaría a la materia civil y comercial, codificando a la misma en un sólo cuerpo.

Dentro del mismo se incluye a la propiedad horizontal, con lo que se abrogaría a la ley 13.512, legislando sobre la materia dentro del código, lo que ha sido ya practicado por el proyecto anterior que finalmente no ha sido aprobado.-

El referido anteproyecto, tiene similitud con las tentativas anteriores en cuanto reconoce al derecho de propiedad horizontal, como derecho real.

Cristaliza al consorcio como persona jurídica reconociéndola en tal carácter, al igual que los proyectos anteriores. Expresa asimismo como órganos del mismo “*a la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador*”

Estimamos que en forma novedosa, -pues los anteriores proyectos y anteproyectos no lo preveían-, establece como obligados al pago de expensas no sólo a los propietarios, sino también a los titulares de otros derechos reales o personales “*que sean poseedores por cualquier título*”

Define también al patrimonio del consorcio, y modifica el Código Civil en el artículo pertinente, reconociendo allí como derecho real, al de propiedad horizontal. En tal sentido introduce reformas al actual Artículo 2503, que enumera a los derechos reales, ampliando la nómina e incluyendo como lo decimos “*ut supra*” a la propiedad horizontal.-

El Ante proyecto establece lo siguiente:

ARTÍCULO 2037.- Concepto. La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición

material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad y administración. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.

ARTICULO 2044.- **Consortio.** El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador.

La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscrita en el registro inmobiliario.

ARTICULO 2050.- **Obligados al pago de expensas.** Además del propietario, y sin implicar liberación de este, están obligados al pago de los gastos y contribuciones de la propiedad horizontal los titulares de otros derechos reales o personales que sean poseedores por cualquier título.

Reglamento de propiedad y administración

ARTÍCULO 2056.- **Contenido.** El reglamento de propiedad y administración debe contener:

- a) Determinación del terreno; b) determinación de las unidades funcionales y complementarias; c) enumeración de los bienes propios; d) enumeración de las cosas y partes comunes; e) composición del patrimonio del consorcio; f) determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad.
- g) determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes; h) uso y goce de las cosas y partes comunes; i) uso y goce de los bienes del consorcio; j) destino de las unidades funcionales; k) destino de las partes comunes; l) facultades especiales de las asambleas de propietarios; m) determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios y su periodicidad; n) especificación de limitaciones a la cantidad de cartas poderes que puede detentar cada titular de unidad funcional para representar a otros en asambleas; ñ) determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones; o) determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad y administración; p) forma de computar las mayorías; q) determinación de eventuales

prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios; r) designación, facultades y obligaciones especiales del administrador; s) plazo de ejercicio de la función de administrador; t) fijación del ejercicio financiero del consorcio; u) facultades especiales del consejo de propietarios

Identificación del Autor

Apellido y nombre del autor:	Sexer, David Antonio Manuel
E-mail:	davidsexer@hotmail.com
Título de grado que obtiene:	Abogado

Identificación del Trabajo Final de Graduación

Título del TFG en español	El consorcio de propietarios en la Ley 13.512. Existencia controvertida de personalidad jurídica del mismo y sus consecuencias.
Título del TFG en inglés	The consortium of owners in Law 13,512. Existence controversial legal personality and its consequences thereof.
Tipo de TFG (PAP, PIA, IDC)	PIA
Integrantes de la CAE	Cristina González Unzueta - Sebastián Vanella Godino
Fecha de último coloquio con la CAE	10/12/2012
Versión digital del TFG: contenido y tipo de archivo en el que fue guardado	PDF

Autorización de publicación en formato electrónico

Autorizo por la presente, a la Biblioteca de la Universidad Empresarial Siglo 21 a publicar la versión electrónica de mi tesis. (marcar con una cruz lo que corresponda)

Autorización de Publicación electrónica:

- Si, inmediatamente**
- Si, después de mes(es)**
- No autorizo**

Firma del alumno