

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

sino por el conjunto de ellos representado por una unidad personal artificial" (citado por Jorge Horacio Alterini en "Responsabilidad de los consorcistas por deudas del consorcio [Enfoque dinámico de la personalidad del consorcio]", ED, 56-729 y sigs., véase pág. 736, nota 48, Von Ihering, R., El espíritu del derecho romano en diversas fases de su desarrollo, traducción de Enrique Príncipos y Satorres, t. IV, Madrid, 1912, págs. 380/381). Esa razón práctica aconseja, en el caso, la solución que atribuye legitimación para obrar activa y pasiva de los consorcios de copropietarios, sea en calidad de persona jurídica o de conjunto de derechos comunes, para que intervengan en procesos sobre cobro de medianería, a fin de permitir el adecuado desenvolvimiento del régimen de propiedad horizontal, mediante la representación unificada en los respectivos administradores, previstos explícitamente por la ley 13512 como medio primordial del buen funcionamiento de las relaciones entre los copropietarios y del interés común, que podrían verse gravemente perjudicados de exigirse la notificación y participación en el proceso de todos y cada uno de los integrantes de los consorcios actor y demandado.

Por estos fundamentos, se resuelve: confirmar la resolución de fs. 344 y vta. en lo que fue materia de recurso. Las costas de ambas instancias por su orden en atención a las razonables dudas que pueda generar la cuestión. Notifíquese y devuélvase.- Santos Cifuentes.- Jorge Horacio Alterini.- José Luis Galmarini.

**Nota a fallo**

HORACIO FORN (\*) (215)

Una vez más se suscita el polémico tema acerca de la naturaleza jurídica del consorcio de propietarios de la ley 13512 de propiedad horizontal. Tanto la doctrina como la jurisprudencia se han inclinado favorablemente hacia el concepto de que el consorcio de propietarios tiene una personalidad distinta de la de sus integrantes y que es un ente de los mencionados en el inc. 2º del art. 33 del Cód. Civil, capaz de contraer obligaciones y de adquirir derechos. Con diversos argumentos se han expresado Eduardo Laje, que se refiere a una persona de existencia ideal de esfera restringida; Mario Bendersky, que le da categoría de persona jurídica otorgándole una capacidad que surge de las facultades que le otorgan o niegan las leyes; Hernán Racciatti, que lo asimila comparativamente a los contratos de trabajo donde la voluntad del conjunto se rige por mayorías; Julio Ernesto Curuchet, que coincide con los anteriores y apunta que el consorcio es un sujeto de derecho y hace hincapié muy especialmente en la separación de la personalidad del consorcio y la de sus integrantes. Asimismo otros autores dan su propia interpretación de la naturaleza jurídica del consorcio al decir que son varios derechos de propiedad coexistiendo sobre un mismo objeto, que es un derecho real autónomo con características propias, un condominio con indivisión forzosa, etcétera.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Los autores ubicados en las antípodas como Novillo Corvalán, Mario Deveali, Guillermo Lascano, Manuel Antonio Laquis, quienes basan su posición negativa en la falta de patrimonio, la calidad de mandatario del administrador, etc. En dos fallos de Cámara de los años 1984 y 1986, el doctor Zannoni, al fundamentar su voto, expresa: "...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. 2° del Cód. Civil" y agrega: "...reiterando que el consorcio no constituye un ente ideal, ni una persona distinta de los copropietarios que obran bajo la representación del administrador" ("Consortio de propietarios edificio fracción F, manzana 119, barrio III Catalinas Sud c/Vega, Carlos O."-"Consortio de propietarios de Marcelo T. de Alvear c/Arminfe SA").

Sería un trabajo interminable recoger en estas líneas todas las opiniones de ambas posiciones, razón por la cual es posible inclinarse por una u otra con argumentos valederos, que es lo que ha ocurrido con la jurisprudencia. En el caso que comentamos, la Cámara no adopta abiertamente una postura, pues comienza el primer punto de la doctrina diciendo: "Ya sea que se acepte la personalidad jurídica del consorcio de propietarios o se le atribuya al mismo la comunidad de derechos...", con lo que salomónicamente queda al medio, sin definirse, pues en cualquiera de ambos casos el administrador está legitimado para representar al consorcio o a cada uno de los copropietarios, aludiendo razones de practicidad y de economía procesal, con lo cual los lectores quedamos en la misma nebulosa en que estábamos. En los considerandos de la sentencia, la Cámara cita al doctor Jorge H. Alterini, al decir que la mayoría de la doctrina y la jurisprudencia reconoce suficiente personalidad jurídica al consorcio de copropietarios si se ejercen derechos en interés de su subsistencia, conservación y funcionamiento. Esa mayoría se apoya en el inc. 2° del art. 33 del Cód. Civil, como ya lo hemos dicho, al hablar de entidades con capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones aunque no requieran autorización expresa del Estado para funcionar. En el art. 9° de la ley, único sitio en que se hace referencia al consorcio, parecería hacerlo al solo efecto de obligar a que se dicte un reglamento de copropiedad y administración cuyo propósito es designar un administrador y su retribución, reglar la convocatoria de reunión de propietarios y la contribución de ellos para el mantenimiento del edificio respecto de las partes comunes. Más adelante (art. 11) reafirma el principio de que el administrador es mandatario de los condóminos, es decir, que cataloga de condominio sobre partes comunes a esta "entidad". Y es de atinencia citar a Francesco Messineo (Manual de derecho civil y comercial, Ed. Ejea, Buenos Aires, 1954, t. III, pág. 545): "El condominio no se eleva nunca al rango de persona jurídica aun si entre las partes comunes las hay indivisibles y el condominio de edificios adopta algunos instrumentos de la persona jurídica como el de la asamblea y el administrador y aunque a este último 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".

Otro elemento a tener en cuenta para quienes no reconocen personalidad

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

jurídica es la falta de un objeto. El propósito del consorcio de propietarios no es ganar dinero, es decir, que no interesa el lucro. No propone la defensa de un ideal, de un principio; la divulgación de conocimientos, profesiones de fe, etc., simplemente es un reglamento de comportamiento mutuo referido al uso y goce de sectores de propiedad común sobre el cual existe un condominio indivisible y obligatorio. A los efectos prácticos se lo considera una universalidad, pero las obligaciones que se asumen y las deudas son absolutamente mancomunadas entre sus integrantes y, en función de esa practicidad, se designa un representante que, por ley, asume el nombre de administrador, pero que no es ni más ni menos que un mandatario de los propietarios de las unidades que conforman el edificio, cuyas facultades surgen de la propia ley, mandato con ciertas reglas que se apartan del Código para responder a la norma específica.

Finalmente podemos sí sacar una conclusión que, aunque no es novedosa, no por ello deja de tener vigencia: hay que reformar la ley 13512. Afortunadamente hace más de un año que la comisión respectiva de la Cámara de Diputados está trabajando en ello y en el proyecto se ha adoptado el criterio de asignarle al consorcio calidad de persona jurídica y, por otro lado, en el proyecto de unificación de los códigos Civil y Comercial que cuenta con media sanción legislativa, se cataloga a la propiedad horizontal como derecho real autónomo. Cuando ambos proyectos sean ley, la controversia habrá pasado a ser anécdota.

***III. TERCERÍA. De dominio. Fundamento. Boleto de compraventa. Oponibilidad al acreedor embargante***

DOCTRINA: Resulta procedente la tercería intentada sobre la base de un boleto de compraventa, porque el amparo que confiere el art. 1185 bis del Cód. Civil resulta oponible al acreedor embargante en un proceso ejecutivo, en tanto queden acreditados los extremos de esa norma y el comprador tiene así un mejor derecho a ser pagado por preferencia al embargante (art. 97, párr. 1º in fine, Cód Procesal) y ese pago debe ser entendido en el concepto dado por el art. 725 del Cód. Civil.

Suprema Corte de Buenos Aires.

Autos: "González Escandon, Ireneo del Carmen en: Banco Oddone SA c/Graetz, Rodolfo y otra"(\*) (216).

La Plata, agosto 3 de 1993.

¿Es fundado el recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley?

El doctor Mercader dijo:

1. La Cámara revocó la sentencia que había hecho lugar a la tercería deducida por considerar en primer lugar que el art. 1185 bis del Cód. Civil constituye una norma muy especial que se circunscribe a tutelar el derecho del comprador de buena fe por boleto de compraventa en el caso de concurso o quiebra del vendedor, pero que la ley no transforma el derecho del titular del boleto en un título de dominio oponible erga omnes.

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Entendió luego que el texto adicionado al art. 2355 del Código citado no altera ni modifica disposición alguna en punto al dominio y, finalmente, que el nuevo art. 2505 no solamente reafirma el sistema mantenido del Código en punto a la adquisición y transmisión sino que introduce la exigencia de la inscripción del acto en el registro público correspondiente para que sea oponible a terceros, de modo que el incidentista, aun admitiendo que sea un poseedor legítimo en los términos del art. 2355, no es propietario, calidad que únicamente se adquiere con los recaudos establecidos por los arts. 557, 1184, inc. 1° y 2505 del Cód. Civil y no siéndolo carece de legitimación para invocar tal calidad y reclamar que se le reconozca un dominio que nunca adquirió.

2. A mi juicio el recurso debe prosperar.

Es cierto que, tratándose de inmuebles, conforme a la ley civil, el dominio sólo se adquiere -en el caso de tradición traslativa- mediando escritura pública, tradición e inscripción (arts. 577, 1184, inc 1°, 1185, 2505, 2524, 2601, 2602, 2603 y 2609, Cód. Civil), habiéndose juzgado que el boleto de compraventa no basta por sí solo para transferir el dominio irrevocable al comprador (A. y S., serie 8ª, VII-444; 1972-I, 526; 1973-I, 672). El adquirente por boleto sólo es titular de una pretensión personal que no excede el marco de los derechos creditorios y carece de relevancia como negocio modificatorio de situaciones reales preexistentes (A. y S., 1966-III-1142; DJBA 117-409 -La Ley, 126-217-).

De ellos se deriva que no procede la tercería de dominio fundada en un boleto de compraventa, aun cuando exista pago total del precio y buena fe en la posesión del comprador, sin que la reforma de 1968 haya alterado esta conclusión (A. y S., 1973-I. 672).

Pero tiene decidido en reiteradas oportunidades este tribunal, que si bien el art. 1185 bis del Cód. Civil se refiere - como principio - al caso de concurso o quiebra del vendedor, autorizando a oponer el boleto al conjunto de acreedores que conforman la masa, no se advierte razón alguna que impida que lo mismo pueda ocurrir frente al acreedor embargante en un proceso ejecutivo.

El concurso o quiebra del deudor conforma un supuesto de ejecución colectiva y el proceso ejecutivo - en este caso - constituye un supuesto de ejecución individual .

En el primer caso, se sustrae de la prenda común de sus acreedores que constituye el patrimonio del concursado un bien inmueble (art. 1185 bis, Cód. Civil), idéntica situación acontece en el segundo. No existe una razón de fondo que permita divergirlos.

Las mismas razones tuitivas y éticas que llevaron a la incorporación de este precepto deben observarse y atenderse para extender su aplicación al presente caso (doct. art. 16, Cód. Civil) pues - en sustancia - la misma naturaleza de la cuestión impone esta conclusión y no es razón suficiente para excluir de la tutela la circunstancia de que la norma no se haya referido explícitamente al caso de autos, desde que éste debe entenderse implícitamente incorporado en la tésis del precepto (Del voto del doctor

**REVISTA DEL NOTARIADO**  
**Colegio de Escribanos de la Capital Federal**

Negri que, por haberme adherido a él, en su parte pertinente reproduzco; causa Ac. 33.251. "Penas", A. y S., 1986-II, 123).

El amparo que confiere el art. 1185 bis resulta así oponible al acreedor embargante en tanto queden acreditados los extremos de la norma y el crédito del comprador sea anterior al del embargante.

Conságrase así un mejor derecho a ser pagado con preferencia al embargante (art. 97, Cód. Civil, párr. 1º, in fine) y ese pago debe ser entendido en el concepto dado por el art. 725 del Cód. Civil (causas Ac. 36.838, sent. del 11/12/86; Ac. 37.368, sent. del 29/3/88, Ac. 40.500, sent. del 7/7/89; Ac. 44.882, sent. del 9/2/93).

En primera instancia con el boleto de compraventa protocolizado se tuvo por acreditado el pago íntegro del precio y se otorgó fecha cierta a dicho instrumento precisamente por su protocolización. Ambos extremos no fueron objeto de agravio por el apelante por lo que deben reputarse firmes tales conclusiones (art. 260, Cód. de Proced. Civil).

La buena fe del adquirente, que debe presumirse, no ha sido cuestionada.

Reunidos de ese modo, respecto del comprador, los requisitos exigidos por la norma, es que la queja, como anticipara, debe ser atendida.

Si lo que dejo expuesto es compartido, deberá casarse la sentencia impugnada y mantenerse la de primera instancia (art. 289, Cód. de Proced. Civil).

Las costas, por los mismos fundamentos expuestos en aquel pronunciamiento, deben ser impuestas por su orden en todas las instancias. Con tal alcance, voto por la afirmativa.

Los doctores Vivanco, Laborde, Negri y Pisano, por los fundamentos expuestos por el doctor Mercader, votaron también por la afirmativa.

Por lo expuesto en el acuerdo que antecede, haciéndose lugar al recurso extraordinario interpuesto, se casa la sentencia impugnada, dejándose firme la de primera instancia. Costas por su orden (art.289, Cód. de Proced. Civil).

El depósito previo efectuado se restituirá al interesado.- Miguel A. Mercader.- Antonino C. Vivanco.- Elías H. Laborde.- Héctor Negri.-Alberto O. Pisano.

*El boleto de compraventa como sostén legítimo de la tercería*

AUGUSTO M. MORELLO(\*) (217)

I. El fallo de la Casación de Buenos Aires, que brevemente apostillamos, muestra una impecable motivación y lógica interior de los fundamentos que se exhiben con clara naturalidad, pues el magistrado ponente - el doctor Miguel A. Mercader- ha sabido comunicar, en un doble e inescindible registro - material e instrumental -, los argumentos más adecuados para posibilitar el máximo juego operativo (eficaz y justo), a esa institución clave del derecho negocial inmobiliario que es el "boleto de compraventa".

Muchísimas páginas hemos brindado a esa figura convencidos de que, al igual que la usucapión, el boleto "se legitima solo por su incanjeable