

## PROPIEDAD HORIZONTAL: CONSORCIO DE PROPIETARIOS, NATURALEZA JURÍDICA. CONCURSOS: PEDIDO DE QUIEBRA A UN CONSORCIO DE PROPIETARIOS, IMPROCEDENCIA, FUNDAMENTO\*

### DOCTRINA:

- 1) *El consorcio de propietarios tiene personalidad jurídica distinta de la de cada uno de sus componentes, pues el consorcio posee los atributos 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. Este patrimonio está constituido por los fondos aportados por los consorcistas y por los créditos por expensas comunes.*
- 2) *Frente a lo normado por el art. 1747 del Código Civil, la ejecución individual o la pretensión de apertura de concurso dirigida*

*contra el consorcio insolvente carece de aptitud para provocar una solución disvaliosa y nociva, cual sería provocar la disolución de aquella comunidad, sujeta a una indivisión forzosa en orden a las prescripciones de la ley 13512 y el art. 2715 del Código Civil.*

- 3) *Para que la ejecución individual o la pretensión de apertura de concurso dirigida contra un consorcio insolvente tuviera andamien- to, sería menester la constitución en mora o interpelación infructuosa a quienes integran como copropietarios el consorcio, en tanto han asumido una responsabilidad subsidiaria que tutela los créditos legítimos de los terceros, si-*

\* Publicado en *El Derecho* del 07/04/1997, fallo 47.800.

tuación que no se verifica en autos, por lo tanto, corresponde confirmar la sentencia de primera instancia en cuanto rechaza el pedido de quiebra al consorcio de copropietarios (en el sublite, el a quo rechazó el pedido de quiebra considerando que el ente demandado está excluido de las personas que conforme lo prevé el art. 2º de la ley 24522 pueden ser concursadas, pues el consorcio de propieta-

rios creado por ley 13512 no es un ente dotado de personalidad propia sino una universalidad jurídica). C. M. H.

Cámara Nacional Comercial, Sala A, octubre 30 de 1996.

Autos: “Consortio de Propietarios de la calle Perú 1724. Le pide la quiebra Ramírez, Eva María.

Buenos Aires, octubre 30 de 1996. Y Vistos: 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 de la ley 24522 [EDLA, 1995-B-896] pueden ser concursadas descartando, obviamente, que el consorcio de propietarios creado por la ley 13512 [ED, 39-910] no es un ente dotado de personalidad propia sino una universalidad jurídica.

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 admitiera por esta Sala en su precedente “Vila Aquila, Inmobiliaria y Comercial S.R.L. c. Consortio de Propietarios, Suipacha 1043/51” publicada en ED, 5-231.

Ahora bien, los treinta años que nos separan de este pronunciamiento no han sido suficientes para olvidar las intensas e interesantes polémicas que, a partir de la promulgación de la ley 13512 y, en especial, luego de aparecida la ley 17711 [ED, 21-961] y sus aclaratorias, se suscitaron entre reconocidos autores. Negaron que el consorcio tuviera personalidad jurídica autores como Sofanor Novillo Corvalán, en la actualización del tomo II del *Tratado de Derecho Civil Argentino, Derechos Reales* de Raymundo Salvat, págs. 463/464, Ed. 1952; Guillermo G. Lascano, *Derecho del Trabajo*, Rev. de Jurisprudencia T. XIII, págs. 59 y sgtes., año 1953; Alfredo Sívori, *Algunos aspectos de la ley 13512*, Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de La Plata, N° 1, 1954, ap. 27, puntos 23 y sgtes., etcétera.

En cambio, reconocieron tal personalidad autores como Alberto G. Spota, *Tratado de Derecho Civil*, V. 3 (4). *El Sujeto del Derecho. Persona Jurídica*, 1951, nota 28 *in fine*, págs. 75/76; Racciatti, *La naturaleza jurídica del Consortio de Propietarios en la ley argentina de propiedad por pisos o por departamentos*, Depalma, 1932, págs. 172 y sgtes.; Laje, Jorge Eduardo, *La personalidad del consorcio de propietarios creado por la ley 13512*, en *La Ley* 99.430; Llambías, Jorge J., *Tratado de Derecho Civil, Parte General*, T. II. N° 1117, pág. 51; ídem en JA, 1961-III-539; Arauz Castex, Manuel, *Derecho Civil, Parte General*, 1968, N° 914, págs. 91/92; Colombo, Leonardo, *El Reglamento de Copropiedad en la ley*

13512, en *Aequitas*, publicación de la Asociación de Estudiantes de la Facultad de Ciencias Jurídicas de la Universidad del Salvador, pág. 82; Belluscio, Augusto C., *Código Civil Comentado*, T. I, pág. 155, II e), Astrea, 1985, etcétera.

A tal amplio bagaje doctrinario siguieron numerosos pronunciamientos jurisprudenciales como los que consigna Racciatti en su obra citada en págs. 174 y sgtes. de los cuales cabe destacar el de la Excma. Cámara del Trabajo en pleno del 2 de diciembre de 1965, publicado en la *Revista ED*, 9-138.

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 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 (Borda, Guillermo, *Tratado de Derecho Civil*, Derechos Reales, T. I, pág. 625 y copiosa jurisprudencia allí citada; ver asimismo, Cámara Nacional Civil, Sala D, febrero 20 de 1972, ED, 42-283; mismo Tribunal, Sala L, autos: “Berchamann, Marco Américo c. Bagley S.A.”, misma Sala *in re*; autos: “Estructuras Magdalena S.A. c. Consorcio de Propietarios Lavalle 1942/44 s/ sumario” del 7-2-91).

Y si alguna vacilación podría haber frente al antiguo texto del C.C. parecería que actualmente la tesis de la personalidad encuentra un nuevo apoyo en la reforma de la ley 17711 que, sustituyendo el art. 33 del C.C., dispone que las personas jurídicas pueden ser de carácter público o privado “... Tienen carácter privado ... 2) las ... entidades que conforme a la ley tengan capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones ...” (cfr. Marina Mariani de Vidal, *Las deudas del Consorcio...*, ED, 45-866; en el mismo sentido Llambías, J. J., *Tratado de Derecho Civil, Parte General*, T. II, pág. 521, Belluscio, *Código Civil* ..., T. I, pág. 155, II c).

Ante lo expuesto, resta determinar si tal persona jurídica per se es un sujeto comprendido en la ley concursal.

Conceptuado como persona jurídica, originada en el acuerdo de voluntades, nacida de la Inscripción del Reglamento de Copropiedad en el Registro de la Propiedad Inmueble, también ha sido notoria la polémica en torno a la integración de su patrimonio.

Hay quienes han entendido que el patrimonio del consorcio está integrado fundamentalmente por las partes y cosas comunes del edificio, así las enumeradas en el art. 2 de la Ley de Propiedad Horizontal (conf. Corchón, Juan F., *Hipotecas y Privilegios en la ley 13512*, ed. 1950, pág. 108), quien sostiene que los copropietarios se han desprendido de sus derechos sobre los bienes comunes a favor del consorcio; Rómulo Vernengo Prack, *Dictamen en el Tercer Congreso de Derecho Civil*, Córdoba, Actas, t. 1, págs. 229, 230, para quien el consorcio es el propietario de las partes comunes.

Esa tesis no ha tenido prevalecencia frente a lo normado por los arts. 2, 3, 8 y 14 de la ley 13512 de los que se infiere, sin duda alguna, que las cosas co-

munas pertenecen a los consortes individualmente, en la proporción que les corresponde y no son titularidad del consorcio.

La interpretación armónica de los arts. 8 y 9 de la ley 13512 permite comprobar que las expensas de administración y los gastos que insume la reparación y mantenimiento de los bienes comunes del edificio está a cargo de los copropietarios en la proporción de sus respectivos derechos patrimoniales sobre el inmueble.

Dice Alterini que “todo este sistema de la contribución de los propietarios de las unidades en los gastos que se devenguen para administrar, efectuar mejoras en las partes y bienes comunes, asegurar el edificio, constituye una clara nota de patrimonialidad, a lo que debe agregarse la previsión común del «fondo de reserva» que se integra con aportes anticipados por los dueños de las unidades para soportar los gastos imprevistos, reajustes en las inversiones de fondos, atrasos o falta de cumplimiento de algunos de ellos, etc.” (Alterini, Jorge H., *Responsabilidad de los consorcistas por deudas del consorcio*, ED, 56-741 y sgtes.).

El acertado y minucioso análisis que lleva a cabo este deudor conduce a reafirmar la titularidad del consorcio, como ente o persona jurídica, sobre los aportes propios del fondo de reserva y sobre los créditos *propter rem*, respecto de los cuales se encuentran obligados los copropietarios a favor de aquél (cfr. Racciatti, *Llambías y Colombo*, nota 40 en ob. cit.).

La mera existencia de patrimonio del consorcio no implica que todas las obligaciones le sean imputables al ente con prescindencia de los propietarios que integran dicha comunidad.

Si así fuera, tratándose de una persona jurídica, con personalidad diferente y separada de quienes la integran, con nombre, domicilio y patrimonio, será susceptible de caer en concurso, voluntariamente o a requerimiento de terceros. Esta interpretación no es única y permite registrar un precedente jurisprudencial que llegó a pronunciarse afirmativamente sobre la declaración en concurso civil del consorcio insolvente (cfr. C. 1ª Civil y Comercial de Mar del Plata, 22-4-69, en JA, 1970-5-649).

El interrogante se abre, pues, respecto de la posibilidad de que un tercero haga efectivo su crédito legítimo, originado en acto inherente al consorcio, sobre la o las unidades que pertenecen a cada propietario.

Por la vía del art. 8º de la ley 13512, hay autores que admiten la posibilidad teórica de dirigir la acción individual contra los fondos que integran el patrimonio del consorcio, posibilidad calificada de disvaliosa en tanto priva al ente de los recursos imprescindibles para su funcionamiento. De allí infieren la posibilidad de accionar contra los integrantes del consorcio, siempre que el crédito quede inmerso en la amplia enunciación del mencionado artículo octavo (cfr. Mariani de Vidal, Marina, *Las deudas del consorcio de copropietarios*, ED, 45-867).

Otros destacan que esa tesis daría pie a las más severas críticas que se han dirigido a la admisión de la personalidad autónoma del consorcio, por lo que arriban a conclusiones similares por vía de aplicación del art. 1713 del C.C.

Acuden, para resolver adecuadamente la eventual insolvencia de un consorcio, a la tesis sostenida por la Comisión Especial designada por la Federación Argentina de Colegio de Abogados en 1968 para expedirse sobre el Anteproyecto de la Ley de Propiedad Horizontal, la que propuso que en el art. 1º *in fine* de éste, se consignara “El consorcio de copropietarios es sujeto de relaciones jurídicas independientes de quienes lo componen a todos los fines relacionados con el interés común”, agregándosele que “La responsabilidad del consorcio y la subsidiaria de sus miembros frente a terceros, se rigen por el art. 1713 del C.C. (cfr. Allende, Guillermo L., Alsina Atienza, Dalmiro A. y Alterini, Jorge Horacio, *Reformas a la ley 13512 de Propiedad Horizontal*, Rev. de la Federación Argentina de Colegios de Abogados, N° 2, febrero de 1969, págs. 17 y sgtes. y 25/26, comentarios al art. 1º, apart. 2º).

A ese criterio adhirió *La Segunda Conferencia Nacional sobre el Régimen de la ley 13512* (Alterini, ob. cit., ED, 56-743, nota 81). Esa solución no es descartada por la doctora Mariani de Vidal en el ya citado artículo reseñado *supra*.

Admitido que los acreedores de la sociedad son acreedores al mismo tiempo de los socios, resulta también congruente la aplicación de lo dispuesto por el art. 1747 del C.C. que prescribe que “los socios no están obligados solidariamente por las deudas sociales si expresamente no lo estipularon así. Las obligaciones contratadas por todos los socios juntos o por uno de ellos, en virtud de un poder suficiente, hacen a cada uno de los socios responsables por una porción viril, y sólo en esta proporción aunque sus partes en la sociedad sean desiguales, y aunque en el contrato de sociedad se haya estipulado el pago por cuotas desiguales y aunque se pruebe que el acreedor conocía tal estipulación.”

Frente a esta clara normativa, la ejecución individual o la pretensión de apertura de concurso dirigida contra el consorcio insolvente carece de aptitud para provocar una solución disvaliosa y nociva, cual sería provocar la disolución de aquella comunidad, sujeta a una indivisión forzosa en orden a las prescripciones de la ley 13512 y del art. 2715 del C.C.

Para que ella tuviera andamio, sería menester la constitución en mora e interpelación infructuosa a quienes integran como copropietarios el consorcio, en tanto han asumido una responsabilidad subsidiaria que tutela los créditos legítimos de los terceros.

En autos no se verifica tal situación, por lo que no puede hablarse de cesación de pagos en el sentido de impotencia económica para afrontar el crédito que fundamenta la acción.

Por todos estos fundamentos, se confirma la sentencia apelada en cuanto rechaza el pedido de quiebra al Consorcio de Propietarios de la calle Perú 1724, con costas por su orden en razón de la compleja novedad del tema motivo de controversia -art. 68, C.P.C.-. Devuélvase sin más trámite encomendándose al Sr. juez *a quo* disponga la notificación de la presente resolución. - Isabel Míguez de Cantore. - Manuel Jarazo Veiras. - Julio J. Peirano (Sec.: Laura Inés Orlando).