

Quiebra e hipoteca en los emprendimientos y ejecuciones de expensas e hipotecas

Doctor Corna

El de las quiebras de clubes de campo y barrios privados es un tema complicado, porque cuando se produce la cesación de pagos, el estado de insolvencia del desarrollador o del ente propietario de bienes comunes en la división por tierra, se producen muchos problemas. Sobre todo cuando ha habido financiación a través de créditos hipotecarios. Ante un proceso de quiebra o de concurso preventivo, si llega a haber créditos hipotecarios u otro tipo de deudas, el procedimiento concursal dispone primero la verificación de todos los créditos. Así, a través del artículo 32 de la Ley 24.524, todos los acreedores deben concurrir a verificar sus créditos.

El hipotecario, o los créditos con garantía real tienen una facultad especial. En caso de concurso preventivo, y después de la presentación verifcatoria, sin necesidad de esperar el resultado, se puede continuar la ejecución hipotecaria en el tribunal de origen. Lo mismo puede ocurrir en el caso de aplicación de la Ley 24.441 ante una ejecución extrajudicial; si se ha iniciado la publicación de edictos, deberá comunicar al tribunal comercial cuándo va a ser la subasta o el remate y rendir las respectivas cuentas dentro de los 20 días de haber ocurrido.

Presentada la verificación, los acreedores y el concursado pueden presentarse por el plazo de diez días a realizar las observaciones. Después de esos diez días, el síndico deberá presentar los legajos con los informes en 48 horas. Posteriormente, el juez deberá dictar la resolución en el plazo de los diez días posteriores. Antes de eso, el síndico concursal deberá realizar el informe del artículo 35, que es por el cual aconseja o no la verificación de dichos créditos. En los diez días posteriores a la

presentación del artículo 35, el juez tiene 20 días para resolver con respecto a dichos créditos. Si no hubo observaciones, el juez declarará al crédito verificado o no. Si lo declara verificado, el crédito hace cosa juzgada, es una sentencia. Si ha habido observaciones o impugnaciones, podrá ser dejado admisible o inadmisibile. En ambos casos, podrán realizarse las revisiones dentro de los 20 días siguientes, por el concursado o por los demás acreedores. Este tema es importante, porque se podrá atacar la validez del crédito hipotecario o de la hipoteca. Se podrá pedir por separado ante el tribunal concursal, en caso necesario, la suspensión de la subasta por el plazo de 90 días hábiles, conforme el artículo 24. De acuerdo con la jurisprudencia, en caso de que el crédito o la hipoteca sean dudosos, si el incidente de revisión se prolonga en el tiempo, renueva la suspensión. Así lo ha aceptado la Corte en varios supuestos.

Lo mismo puede ocurrir en un caso de quiebra. La quiebra produce el desapoderamiento del deudor, sus bienes son entregados al síndico para que sean administrados por él. Produce también el fuero de atracción con ciertas limitaciones impuestas por la Ley 20.086, artículo 132. A su vez, el acreedor hipotecario o los titulares de derechos reales con garantías reales van a poder ejecutarlo dentro del concurso especial. El concurso especial es un incidente que tramita en el mismo proceso de quiebras.

La Ley de Concursos y Quiebras, en el artículo 119, establece la acción revocatoria concursal, por la que el síndico y/o los acreedores pueden atacar la validez de la causa del crédito hipotecario, siempre y cuando los acreedores hayan sido perjudicados y haya sido realizado durante el período de sospecha, que son dos años anteriores al decreto de quiebra. Supongamos que tenemos la quiebra o el concurso del desarrollador. Para los adquirentes que hayan adquirido por boleto de compraventa, va a regir el artículo 146 (similar al 1185 bis), es decir, tienen facultad para escriturar. Se presentarán a verificar y, una vez decretada la verificación, podrán solicitar la escrituración de sus lotes, pagando el saldo de sus deudas, pues en nuestro supuesto estamos con contratos de ejecución pendiente. En estos casos, la ley prevé que se pueda continuar, sobre todo en el apartado final del artículo 146 de la ley concursal.

Si el desarrollador se ha adelantado y antes de realizarse las correspondientes subdivisiones vendió por boleto de compraventa, el síndico realiza los trámites de subdivisión y entrega los lotes. Hay provincias que han admitido la aplicación de la

prehorizontalidad; en esos casos, el tema se resuelve mucho más sencillamente, porque tenemos los artículos 18 y 19 que permiten al adquirente por boleto pagar la parte proporcional del crédito hipotecario, y el acreedor está obligado a recibir dichos pagos.

En aquellos casos en que se ha dividido por tierras, en los que una sociedad o asociación civil es propietaria de las partes comunes y esta cae en quiebra, el problema es más complejo. No se pueden subastar las partes comunes, porque no se compraría una calle o una cancha. En algunos casos, se han formado nuevas sociedades con los mismos socios de la entidad y han comprado esa parte para poder continuar. Hay otro tema allí: la quiebra produce la liquidación de la sociedad. Si hay servidumbres recíprocas, hay que constituir las nuevamente, las partes pasivas de las servidumbres continuarán, pero no la parte activa.

En la propiedad horizontal este problema se minimiza, porque las partes comunes son accesorias y de propiedad común, por lo que son inescindibles; esto quiere decir que no se pueden subastar, rematar o atacar en forma independiente. Puede suceder que el administrador designado por los consorcistas entre en insolvencia o cesación de pagos; en esos casos, pueden formar otra sociedad y designar un nuevo administrador. También puede pasar que, a través de la sociedad administradora, se haya ampliado el club de campo comprando parcelas aledañas. El problema ahí sería la compra en subasta de esas partes que no están integradas dentro del club de campo. Cada caso es particular y debe ser estudiado minuciosamente para buscar alguna solución.

Doctora Mariani de Vidal

El doctor Corna habló de las deudas del club de campo como complejo inmobiliario y de la hipoteca constituida sobre todo el predio. Yo me voy a referir a las deudas de los titulares de las unidades funcionales o parcelas.

La utilización de las cosas de uso común genera gastos de mantenimiento, de uso, de administración, de reparación y de obras nuevas. Todos esos gastos, en definitiva, tienen que ser soportados por los titulares de las parcelas. En el caso de quiebra que planteaba el doctor Corna, finalmente los que van a tener que contribuir a saldar las deudas son los adquirentes, si quieren

salvar el emprendimiento. Los gastos se solventan a través de las expensas.

El pago puntual de las expensas es vital. Si no se pagan, el sistema colapsa, de manera que se trata de buscar el régimen que las asegure.

En el *régimen de la propiedad horizontal*, la situación es inmejorable, porque es como si el legislador hubiera querido mimar a este crédito: tiene un privilegio –le corresponde el del conservador de cosas inmuebles– que le asiste inclusive en la quiebra del deudor y además cuenta con la afectación de la cosa al pago. Esta afectación implica que, independientemente de los pactos que pudieran existir entre enajenante y adquirente, frente al consorcio el nuevo adquirente va a ser también deudor y va a responder con la cosa; a su vez, el enajenante, como el abandono o abdicación del dominio no libera, va a seguir siendo deudor con todo su patrimonio. Entonces el consorcio va a tener dos deudores para que respondan por el pago de expensas.

En mi opinión, esta afectación de la cosa al pago no solamente juega en materia de transmisiones voluntarias sino también en ejecuciones forzosas. El adquirente tiene que cargar con las expensas, se mencione o no en los edictos, porque en el artículo 17 de la Ley 13.512 se dice que la deuda sigue *siempre* al dominio de sus respectivos pisos o departamentos. Así lo resolvió la Cámara Nacional en lo Civil en pleno, en la causa “Servicios Eficientes S.A. c/ Yabra”, del 18/2/1999, cuya doctrina es seguida por numerosos tribunales capitalinos y del interior del país.

Asimismo, en casi todas las jurisdicciones provinciales el cobro del crédito por expensas tramita por vía ejecutiva, considerándose título ejecutivo el certificado de deuda respectivo.

En el *régimen de la entidad* tenemos otro panorama: no hay vía ejecutiva prevista en ningún código procesal, no hay privilegio previsto por ninguna ley. Tampoco hay persecución otorgada por ninguna norma, y es sabido que las cargas reales sólo pueden nacer de la ley, con lo que el adquirente no respondería por las deudas anteriores. Precisamente para subsanar el inconveniente, se suele limitar en los estatutos la transmisibilidad de la acción al requisito de que estén pagadas todas las expensas que se adeuda. En los emprendimientos organizados como sociedades anónimas, con soporte en el artículo 3 de la Ley 19.550, tal previsión encontraría sustento en su artículo 214 que permite limitar la trasmisibilidad de las acciones, pudiendo considerarse ésta una limitación razonable. Tal restricción tiene que constar

en el estatuto al que se van a someter los emprendimientos. Respecto del tema de la admisibilidad que se discutió ayer, una causa legítima para negar la admisión de un nuevo adquirente sería la de que no se haga cargo de las expensas pendientes. No habría aquí discriminación, ni el dispositivo sería irrazonable ni abusivo, sino que la causa de rechazo sería justa, pues solo se enderezaría a evitar que, en el supuesto de falta de pago, los demás integrantes del complejo tuvieran en definitiva que cargar con la deuda del incumplidor.

La jurisprudencia no sigue una línea única respecto de la vía del reclamo: algunos fallos aplican por analogía el régimen de la propiedad horizontal, otros consideran que, si en los estatutos se previó que el certificado de deuda sería título ejecutivo para recabar el cobro por vía ejecutiva, el voluntario sometimiento a tal régimen jurídico (implicado en el ingreso al complejo) impediría luego cuestionarlo, ya que ello sería contrario al principio de la buena fe. Empero, otros tribunales rechazan tal conclusión, sobre la base de que el título ejecutivo sólo puede derivar de un dispositivo legal –y no convencional–, no siendo admisible el título ejecutivo *autocreado*.

Hay que contemplar también el problema de qué bienes se va a subastar.

Respecto de las *expensas*, si el *complejo está sometido a propiedad horizontal*, juega el artículo 8 de la Ley 13.512 y se ejecutará la unidad funcional, la parte privativa más el porcentual sobre las cosas comunes que le corresponde al copropietario deudor.

Cuando las expensas no se pagan y el *complejo está organizado bajo el Decreto 9404/ 86 de la Provincia de Buenos Aires y sus similares en otras*, hay que flexibilizar la interpretación. Al lote va acollorada la acción, en un ligamen inescindible, según vimos ayer, y la entidad propietaria de los bienes de uso común está integrada por los mismos titulares de los lotes; la acción sería una suerte de accesorio de la parcela privativa. Parece indudable entonces que, si media una unión inescindible entre lote y acción, se pueden –y deben– rematar conjuntamente para solventar la deuda de expensas. Así lo resolvió la Cámara Nacional en lo Comercial en la quiebra del titular de una parcela en el San Diego Country Club (Sala A, causa “SEI, s/ quiebra - Incidente San Diego Country Club”, interlocutoria del 15/9/1999). Fue decretada la quiebra de Sei y, en el marco de dicha quiebra, fue rematado el inmueble del que era titular en el *country*. Se pre-

sentó entonces el San Diego Country Club, pretendiendo que con el precio del remate se pagara en primer término la cuota de ingreso de la que se proclamaba acreedor. El Tribunal argumentó que en el estatuto del *country* se encontraba prevista una unión inescindible entre el lote y la acción, estableciéndose además en los referidos estatutos que la cláusula debía ser transcrita obligatoriamente en los instrumentos de adquisición de cada parcela. En consecuencia, la Cámara decidió que lo obtenido en la subasta debía ingresar a la quiebra, sin que el *country* pudiera invocar privilegio alguno sobre el producido. Ello sin perjuicio de que, para el uso de las instalaciones sociales y deportivas, el adquirente debería cumplir con las exigencias establecidas en los reglamentos respectivos del *country*.

En cuanto a la *hipoteca del lote*, hay dos problemas diferentes. Una cosa es si tenemos la unidad construida, y otra si la unidad está en construcción o es a construir. Desde otro ángulo, cuando se hipoteca una parcela, ese sería el inmueble hipotecado. No obstante, las partes de uso común, cuya propiedad recae en cabeza de la entidad integrada, entre otros, por el constituyente de la hipoteca, resultan ser un accesorio inescindible de la parcela. Por lo tanto, cuando se hipoteca una parcela, en dicha hipoteca se encuentra, a mi entender, comprendida la acción, a título de accesorio y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 3110 del Código Civil, que preceptúa que la hipoteca se extiende a los accesorios del inmueble y, ponderando lo dispuesto en el artículo 2316 que establece que son inmuebles las cosas muebles puestas intencionalmente como accesorias de un inmueble, por el propietario de este. Debería hacerse constar en las respectivas escrituras públicas de constitución de la hipoteca que ella comprende a la acción, a título de accesorio. Como lo manifestó ayer la escribana Casabé, en esta materia los notarios deben escaparse un poco de los encorsetamientos.

Respecto de la *hipoteca sobre unidades a construir*, cuando el complejo se organiza bajo el régimen de la propiedad horizontal es algo muy extraño porque no tendría objeto, sería un derecho real sin cosa actualmente existente, lo cual no admite nuestro Código Civil; sin embargo, se constituyen hipotecas así y los bancos las aceptan. En caso de ejecución, se debería subastar la parcela con todo lo construido y el porcentual sobre las cosas comunes (si se trata de propiedad horizontal).

En caso de que el emprendimiento se haya sujetado el régimen *de la entidad*, la hipoteca recaería sobre el lote –con las

construcciones sobrevivientes– y la acción como accesorio, según hemos visto.

En el juicio ejecutivo no se va a poder alegar la nulidad de la hipoteca sobre unidades a construir, porque no se admite plantear la nulidad de la hipoteca en el juicio ejecutivo, según lo tiene resuelto la jurisprudencia. Y en el eventual juicio ordinario, el constituyente tampoco podría invocar tal nulidad, porque voluntariamente se sometió a ese régimen jurídico, de modo que el planteo resultaría contrario a la buena fe. La eventual objeción que podría derivar de lo dispuesto en el artículo 3148 del Código Civil, que autoriza al deudor a plantear la nulidad de la hipoteca en caso de defecto de especialidad en la constitución de la hipoteca, podría sortearse considerando que no existe tal defecto si en la escritura está adecuadamente descrito el inmueble.

En estos temas el índice de litigiosidad es prácticamente nulo, tal vez porque todos apuestan a la subsistencia del sistema, como lo dijo el doctor Pratesi.

Pregunta. *¿Qué servidumbres registrales deben inscribirse en el Registro de la Propiedad de Buenos Aires? ¿Debe haber un fundo dominante y uno sirviente? ¿Se inscribe la servidumbre sobre la parcela de las cosas comunes?*

Escribano Colman Lerner

La servidumbre es un derecho real y, como tal, debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. Si estuviera mal confeccionado, será cuestión posterior que un juez lo declare, pero todas las servidumbres se inscriben. Debe haber un fundo dominante y uno sirviente. Precisamente, resulta del título de la servidumbre que uno es un fundo que sirve a otro inmueble dominante o beneficiario.

Las parcelas recreativas comunes y las calles de circulación interna son el fundo sirviente, son esos inmuebles sobre los que se debe constituir la servidumbre en beneficio de las parcelas residenciales. En mi opinión, es absurdo inscribir también con respecto al fundo dominante, porque la servidumbre se constituye por escritura pública, se inscribe y es suficiente. El Código Civil dice que no hace falta inscribir en el fundo dominante, ni siquiera está preparado el formulario previsto del Registro

de la Propiedad, que únicamente lo ha hecho por cuestiones recaudatorias. Si no resultara inscripto en el fundo dominante no pasaría nada, porque el titular puede usar la servidumbre.

Pregunta. *Por el sistema de geodesia, cuando se constituyan servidumbres sobre las partes comunes, ¿se inscribe en las parcelas privadas?*

Escribano Colman Lerner

La servidumbre se inscribe sobre los fundos sirvientes que son las partes comunes, los beneficiarios son las partes residenciales. En el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires exigen que se tome nota también en los fundos dominantes, pero no hace falta inscribir en los lotes o en los inmuebles que van a ser beneficiados.

Quiero agregar con todo respeto una discrepancia con respecto a lo que dijo la doctora Mariani de Vidal. Es usual hablar de la acción indivisible del lote, hasta en los estatutos se consigna así y hasta se ejecuta en conjunto. Pienso que se trata de una voluntad convencional, pero no hay ninguna ley de fondo que pudiera decir que una acción es un accesorio indispensable del lote o de la parcela, lo que es accesorio es, en la propiedad horizontal, la parte común. Ahí no quedan dudas de que los pasillos, el ascensor, las escaleras son accesorios. Pero no hay una ley o fallo que diga que una acción pueda ser accesorio de un inmueble, puede convenirse que se retransmita simultáneamente la parcela, pero eso no quiere decir que sea indivisible, tal es el caso que pudiera ocurrir que un juez embargue el lote, no embargue la acción, o que la acción no se llegue a retransmitir, y en mi opinión la acción da derechos a intervenir en esa sociedad administradora, participar en las asambleas y, llegado el caso, tener una participación proporcional en el capital de esa sociedad. Pero no es la que da derecho al uso; en ninguna acción los accionistas tienen el uso de lo que la sociedad explota, son accionistas para los beneficios, intereses que retribúa la sociedad. Es mi opinión.

Doctora Mariani de Vidal

Creo que la normativa existe en la provincia de Buenos Aires –y otras que la siguen–, si bien su legalidad es dudosa, como vimos ayer. Es la Ley 8912 y el Decreto 9404/86, que exigen la unión inescindible entre las áreas de vivienda, por un lado, y las vías de circulación interna y las áreas recreativas por el otro, siendo propietaria de estas últimas la entidad de la que a su vez participan los propietarios de aquellas, correspondiéndoles la titularidad de una acción; la inescindibilidad se logra a través de la constitución –a favor de los adquirentes de lotes– de servidumbres de uso sobre las cosas de uso común. Esta interpretación creo que resulta más valiosa, pues si no admitiéramos la unión inescindible entre el lote y la acción, debería hipotecarse el lote y prendarse la acción. Desde otro ángulo, podría arribarse a una situación compleja en el caso de un acreedor del *country* con sentencia favorable. Imaginemos que es despedido un empleado de la administración, que promueve juicio y obtiene sentencia favorable. ¿Qué va a embargar? ¿La cancha de golf? Si usted lleva su argumento al máximo, la va a embargar y ejecutar.

Escribano Colman Lerner

No voy a discutir, pero la Ley 8912/77 y el Decreto 9404/86 dicen que todos los que forman parte del emprendimiento tienen que ser socios de la entidad jurídica, no dice que tiene que ser inescindible la acción o el título que lo representa. Pero no es la oportunidad para discutir esto.

Pregunta. *En el boleto hacen adherir al comprador al fideicomiso como condición para poder adquirir; es tenido como beneficiario pero no le dicen cómo va a ser adquirente. ¿Qué pasa en este caso? ¿Qué pasa si el fiduciario quiebra o el fideicomiso se vuelve insolvente?*

Doctor Corna

Si quiebra o muere el fiduciario, la Ley 24.441 lo soluciona a través del fiduciario sustituto o, si no hay, el juez lo designará. A

diferencia del antiguo fideicomiso romano, el fiduciario es una especie de propietario disminuido, es un administrador; si muere, la propiedad no va a los herederos sino que va a un sustituto.

Si el negocio del fideicomiso va mal, la Ley 24.441 establece un sistema de liquidación propio, según el cual el fiduciario se convierte en liquidador y va a tener que aplicar las normas de la ley concursal; es una liquidación privada. Si ya hay subdivisiones hechas, se aplicará el artículo 146, habrá que escriturar los inmuebles o las parcelas que se hayan comprado, y si no, se liquidará y se repartirá de acuerdo al orden de los privilegios de la ley concursal.

Pregunta. *Mi pregunta apuntaba a distinguir entre el adquirente por boleto y la especial calidad que adopta el beneficiario, casi parecida a la del fiduciante. No me queda claro que tenga el privilegio del comprador por boleto.*

Doctora Mariani de Vidal

Una pequeña digresión. No se trata de un privilegio, sino de un beneficio: es la situación especial del 1185 bis del Código Civil y del artículo 146 de la Ley de Concursos.

Doctor Corna

Si es imposible la escrituración porque no hay subdivisión, terminará como un acreedor más dentro del sistema de liquidación.

Pregunta. *Entonces, ¿está en mejor situación si compra por boleto sin tomar la calidad de beneficiario?*

Doctora Mariani de Vidal

Hacer que los adquirentes no adquieran por boleto sino que se les cedan cuotas de un fideicomiso son artilugios que los vendedores muchas veces utilizan para escapar a la normativa. Al fideicomiso no se le aplica la ley de quiebras, pero puede caer en

insolvencia y se tendrá que liquidar, y no existen normas positivas específicas previstas para tal liquidación.

Intervención. *Pero es tan tramposo que ni siquiera después dicen que venden por simple boleto, no dicen que le ceden partes del fideicomiso y ni siquiera dicen de qué modo van a transmitir el dominio. Estamos en la instancia de rescindir una reserva porque en definitiva le dieron los modelos del fideicomiso cuando hizo la segunda entrega de dinero, de refuerzo de reserva.*

Doctora Mariani de Vidal

En la Ciudad de Buenos Aires con frecuencia los constructores utilizan la figura del fideicomiso para escapar a la Ley de Prehorizontalidad.

Escribano Colman Lerner

Hay una situación que se me presentó en consulta en la que un desarrollador hipotecó a un banco el total del emprendimiento. Llegó el tiempo, se construyó, se vendieron lotes y se transmitió el dominio de la parte común a la entidad jurídica, como reza el Decreto 9404. En este caso, se trata de una sociedad anónima y, en el momento de transmitir el dominio, la sociedad reconoció una hipoteca anterior. La empresa desarrolladora quebró; el acreedor hipotecario inició las ejecuciones, se remataron los lotes no vendidos y pretendía rematar la parte común.

Estudiando el caso, encuentro disposiciones administrativas de la provincia de Buenos Aires que, por un lado, dicen que la parte común no se grava con impuestos, no se consideran comerciales ni comercializables. Eso dice una resolución de Catastro.

En lo concreto, en estos últimos años, cuando se pide el certificado a los escribanos para poder escriturar, le ponen la valuación del edificio, de la tierra del lote y la valuación para parte común, porque le transfieren lo que valdría esa parte común, a la que le ponen 0 a cada uno de los lotes. Aparentemente, sueña a un disparate rematar las partes comunes, que se consideran accesorias, como si se tratara de inmuebles. ¿Qué piensa,

doctor Corna, sobre esto? Hay constituida servidumbre, pero se hizo después de la hipoteca. El acreedor hipotecario fue levantando la hipoteca cuando se vendía judicialmente, pero no levantó, como es ética costumbre notarial, en el momento de la subdivisión, las partes comunes. O sea que quedaron hipotecadas las calles y levantó la hipoteca de los lotes.

Doctor Corna

Hay algo notable, cuando el cesionario de la hipoteca aceptó las servidumbres, las servidumbres han tomado primacía sobre la hipoteca.

Doctora Mariani de Vidal

Si yo fuera abogado del acreedor hipotecario, le diría que las reglamentaciones administrativas son derecho local, no pueden prevalecer sobre el derecho del acreedor hipotecario que está contemplado por el derecho civil.

Escribano Colman Lerner

Si las acciones son accesorias, la parte común también lo es.

Doctor Corna

Si la parte común está fuera del comercio, es nula. Cuando se hizo la hipoteca era válida, pero el acreedor sabía que iba a haber un barrio cerrado en ese lugar.

Doctora Mariani de Vidal

El acreedor aceptó levantamientos parciales.

Pregunta. *Supongamos que quiebra el emprendedor, usted comentó que, en ese caso, el juez ordena la escritura del boleto de*

compraventa. Puede haber boleto de compraventa porque tiene factibilidad, prefectibilidad, inscribió en el registro de la provincia, pero no terminó las obras comunes. En ese caso, por las reglamentaciones de la provincia no se puede escriturar, porque tienen que estar las obras comunes terminadas. ¿Cómo se resuelve?

Doctor Corna

Frente a una quiebra, el síndico deberá terminar las partes comunes; y si no hay fondos, sonamos. Irá como un acreedor más a cobrar. Si hay fondos, el síndico podrá terminar la subdivisión, o, si los adquirentes lo deciden, ponen el dinero necesario para la obra y después escrituran.

Pregunta. *El agrimensor Marino habló del Decreto 947 de la provincia de Buenos Aires y dijo que hay ciertos casos en que hay que reformar el reglamento y se necesita el consentimiento unánime. En una situación efectivamente ha pasado eso, pero el apoderado planteado en el reglamento y ratificado en cada una de las escrituras traslativas de dominio ha quebrado. ¿Quién notifica?*

Doctor Corna

Tendrán que designar un nuevo apoderado o ir a la vía judicial.

Escribano Colman Lerner

Mi opinión, hay que pedir al juez de la quiebra la autorización para que el síndico resuelva el tema.

Pregunta. *Hasta ahora lo que se ha venido usando es la asociación civil con forma de sociedad anónima, pero se está usando la asociación civil pura también. Se ha visto en todos los casos que esta inescindibilidad del 9404 entre partes comunes y privadas se hacen muchas veces sobreabundando la calidad de lo que se tiene. ¿Cómo es el tema de las expensas en un caso de asociación civil pura, dado que no tenemos bien mueble para representar la parte común?*

Doctora Mariani de Vidal

Si es que no entendí mal su pregunta, aplicaría por analogía la interpretación que hemos formulado respecto de las cuotas sociales. La asociación sería la propietaria de las áreas de uso común. Según el Código Civil, a las asociaciones se les aplican supletoriamente las normas de la sociedad civil.

Pregunta. *Leí un artículo del escribano Lerner donde habla de la servidumbre por destino de padre de familia y la pregunta es si le parece que pueden constituirse ese tipo de servidumbres entre un área de esparcimiento y una principal.*

Escribano Colman Lerner

Como escribano, al organizarse el emprendimiento antes de que salgan los planos registrados y la subdivisión de los lotes, yo he constituido servidumbre padre de familia y de inmuebles futuros, que está previsto en el Código Civil como servidumbre condicionada sobre el total del predio. Una vez subdivididas las parcelas, se van recociendo las servidumbres. Cada vez que se escritura, se las reconoce. Así he actuado durante varios años sin inconveniente y he conseguido que no haya peligro de embargos o algo que impida que posteriormente se constituyan las servidumbres.

Doctora Mariani de Vidal

Otra vez vamos a discrepar, porque eso no es servidumbre por destino del padre de familia. El escribano Colman Lerner constituye una servidumbre por título, lo hemos hablado mucho. La servidumbre por destino del padre de familia se origina cuando el propietario de dos heredades sujeta él mismo la una respecto de la otra, *de hecho*, a una situación que sería *servidumbre continua y aparente* (tiene que reunir ambos requisitos) si los inmuebles pertenecieran a diferentes personas. No podría serlo de derecho, ya que no se admite la constitución de servidumbres sobre cosa propia. Entonces, si después ese propietario transmite uno de los fundos a un tercero o ambos a distintos terceros,

sin cambiar el estado de los lugares y sin que el contrato contenga convención alguna respecto de la servidumbre, se juzgará a esta constituida como si fuese por título. Pero si la servidumbre está convenida en el contrato, entonces ya se trataría de una servidumbre constituida por título y no por destino del padre de familia.