

Consortios de propietarios de los conjuntos inmobiliarios preexistentes - Con especial referencia a su adecuación y a la inscripción de sus reglamentos

Martha Linares de Urrutigoity e Irene Pujol de Zizzias

I. Sumario

1. La adecuación formal o estructural de los conjuntos inmobiliarios preexistentes conforme con lo dispuesto en el art. 2074 del CCCN, debe analizarse tanto desde la órbita de los derechos reales y como desde el derecho societario.

2. Desde el punto de vista de los derechos reales el cambio de configuración jurídica requiere del otorgamiento de un “título de adecuación” que exige todos los recaudos de los títulos suficientes: finalidad de adecuación, forma idónea de escritura pública e inscripción registral, legitimación y capacidad de sus otorgantes (todos los titulares del derecho de dominio de/ de los inmueble/s involucrado/s) por unanimidad (legitimación sustancial). El modo de proceder a la adecuación estructural varía según sea el régimen jurídico adoptado por los conjuntos inmobiliarios preexistentes.

3. Siendo que desde la dogmática jurídica de los derechos reales la adecuación estructural requiere necesariamente el cumplimiento de determinados recaudos legales (título con finalidad de adecuación otorgado bajo la forma de escritura pública por todos los titulares de dominio condominio en forma unánime), que a veces resultan de difícil o imposible cumplimiento en la práctica, teniendo en cuenta el imperativo legal de adecuar establecido por el 2075 CCCN, desde estas ponencias se propician dos mecanismos tendientes a posibilitar y/o facilitar tal adecuación:

a) Una “cuasi adecuación”, o adecuación *sui generis*¹⁹⁴, que sin llegar a alcanzar los efectos de la adecuación estructural (cambio de régimen jurídi-

¹⁹⁴ Esta última es la terminología que utilizan PUERTA DE CHACÓN, Alicia y NEGRONI, Maria Laura, en el trabajo citado.

co por el de propiedad horizontal especial) mitigaría los efectos de la falta absoluta de adecuación, mediante: *i*) la incorporación de los Reglamentos a los Registros Inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda, en aquellos supuestos que fueron constituidos como simple asociación (según art. 46 CC) y que por lo tanto hoy no cuentan con publicidad¹⁹⁵. *ii*) la toma de razón mediante nota marginal en el folio real de los inmuebles involucrados de la pertenencia del mismo a un conjunto inmobiliario, por tratarse éste de un dato que hace la mejor individualización del objeto del derecho inscripto (art. 12 LRI), vinculando tal nota a la inscripción el inmueble con del Reglamento inscripto en el registro correspondiente, ya sea el mismo registro inmobiliario o el de personas jurídicas.

b) Un sistema o procedimiento de adecuación formal, dogmático, compulsivo, de carácter mixto, a practicarse en sede notarial y judicial si fuera menester -ante la oposición formal y fundada en el amparo de derechos constitucionalmente protegidos- para lograr la adecuación estructural en aquellos supuestos que no se ha logrado conformar la unanimidad exigida por los derechos reales a estos efectos.

4. El consorcio, que es el conjunto o reunión de dos o más titulares del derecho de propiedad horizontal de un edificio o conjunto inmobiliario afectado al sistema, es una persona jurídica privada (art. 148 CCCN). El consorcio por ser un conjunto de propietarios, nace formalmente con el otorgamiento e inscripción del reglamento de propiedad horizontal, pero condicionado suspensivamente a que por lo menos existan dos o más propietarios.

Es admisible que el Consorcio sea propietario de inmuebles, siempre que su adquisición o asignación sea para cumplir una función acorde con su objeto y fin.

Por ser el administrador un órgano del consorcio (art. 2044 CCCN) no parece adecuada la mención del art. 2065 CCCN que expresa que es representante del consorcio con el carácter de mandatario.

El consorcio es una persona distinta a los miembros que la componen (art. 143 CCCN), por lo tanto los consorcistas no son responsables por las deudas de él en forma personal.

¹⁹⁵ Los que fueron constituidos bajo el ropaje de otras personas jurídicas (sociedades anónimas y asociaciones civiles o uniones vecinales gozan de publicidad en los registros de Personas Jurídicas.

II. Desarrollo

A. Acerca de la “adecuación”

Los conjuntos inmobiliarios constituidos con anterioridad al Nuevo Código Civil y Comercial, deben ser considerados “Conjuntos Inmobiliarios pre-existentes” en los términos del art. 2075 CCCN, en la medida que reúnan los caracteres del art. 2074 CCCN.

Dentro de las normas que regulan el derecho real de Propiedad Horizontal Especial, la doctrina¹⁹⁶ ha distinguido aquellas que tienen carácter operativo de aquellas que requieren de la formalización de alguna “adecuación” para su vigencia.

Las primeras son aquellas normas que son aplicables en forma automática desde 1° de agosto de 2015, por la sola entrada en vigencia del Nuevo Código Civil y Comercial, en virtud de una interpretación armónica y orgánica de las reglas sobre eficacia temporal de las leyes -art. 7 CCCN- (que dispone que las leyes son aplicables a las consecuencias de las relaciones y situaciones jurídicas existentes) y, de la disposición expresa en contrario al principio infra-constitucional de irretroactividad de las leyes establecida expresamente por el artículo 2075 CCCN al ordenar que todos los conjuntos inmobiliarios pre-existentes se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real. La aplicación retroactiva legalmente impuesta se justifica porque el régimen jurídico de la propiedad horizontal que resulta aplicable es más beneficioso para el interés general y el particular del consumidor inmobiliario. Quien se oponga a esta aplicación automática del estatuto jurídico legalmente impuesto debería acreditar la afectación de derechos protegidos por la Constitución Nacional (art. 7 CCCN); lo que no se puede predicar *a priori* para todos los casos, porque generalmente el nuevo régimen es más beneficioso.

La retroactividad legalmente establecida se explica en virtud de que la normativa referida a los derechos reales es en principio de orden público (art. 1884 del CCCN). Así se ha dicho que el legislador ha entendido que la propiedad inmobiliaria involucrada en el fenómeno de los barrios que estudiamos pertenece al “núcleo duro del orden público”¹⁹⁷.

¹⁹⁶ FABIER DUBOIS, Eduardo M. y SPAGNOLO, Lucía, Ponencia presentada en este mismo XIII Congreso de Derecho Societario, Mendoza, 2016. PUERTA DE CHACÓN, Alicia y LEGRONI, María Laura, *Adecuación de los conjuntos inmobiliarios pre-existentes. Normas operativas del Código Civil y Comercial*, La Ley 4/5/2016, 1.

¹⁹⁷ PUERTA DE CHACÓN, Alicia y LEGRONI, María Laura; *Adecuación de los conjuntos inmobiliarios pre-existentes. Normas operativas del Código Civil y Comercial*, La Ley 4/5/2016, 1.

Dentro de este grupo de normas operativas aplicables en forma automática para las consecuencias de las normas preexistentes se ubican la obligación de pagar expensas para todos los propietarios aunque sea el desarrollador, el carácter de título ejecutivo y privilegiado del crédito por expensas comunes, el reemplazo de la “bolilla negra” por un derecho de preferencia, los sistemas de mayorías especiales para mejoras y obra nuevas, el derecho al cambio de administrador original, el régimen de mayorías absolutas en las asambleas y el cómputo de las mismas, donde serán válidas las logradas por el sistema de “consultas”, etc.

El nuevo régimen de la propiedad horizontal especial se aplica aún en el caso donde el conjunto inmobiliario no se haya adecuado formal, dogmática y estructuralmente, en virtud de que dichas normas de orden público se aplican a las consecuencias de las situaciones jurídicas preexistentes (art. 7 del CCCCN) y de que el art. 2075 del CCCN., ordena que dichos conjuntos se adecuen a esta nueva normativa, pero no aclara si dicha adecuación debe ser sólo en lo que hace a su funcionamiento o si la misma debe ser formal y estructural. Por lo ello, realizando una interpretación pragmática y finalista del nuevo ordenamiento, puede afirmarse que dicho régimen resulta operativo por sí mismo, sin acto formal alguno de adecuación y desde que éste entró en vigencia. Su adecuación “operativa” en la vida y funcionamiento de tales emprendimientos inmobiliarios se realizará ya sea en sede judicial ante un conflicto o en situaciones de paz, aunque los mismos no se hayan adecuado estructural o dogmáticamente. Debe recordarse que el Derecho se reputa conocido, y no requiere por tanto más publicidad que su publicación en el Boletín Oficial para su eficacia. Como la operatividad de tales normas se predica por el sólo hecho de derivarse de ser un conjunto inmobiliario preexistente, resulta necesario e ineludible publicitar que el objeto sobre el recae este nuevo derecho real integra un conjunto inmobiliario, si éste reúne las características predicadas por el art. 2074 del CCCN. Esta cuestión, en la actualidad y en Mendoza en particular por ejemplo, no se ha logrado, ya que desde el punto de vista registral, no se distinguen los inmuebles que componen un conjunto inmobiliario de los que no lo son, extremo éste que clama una solución en aras de la seguridad jurídica. El principio registral de “especialidad” está comprometido y reclama su vigencia con eficacia y precisión, por tratarse de un dato individualizante del inmueble no menor el de pertenecer o no a un conjunto inmobiliario; ello es una especificación que resultan necesario determinar y plasmar en el folio real (art. 12 LRI).

Dentro de este grupo de normas operativas o funcionales *per se*, encontramos a los conjuntos inmobiliarios preexistentes que pudieron configurarse como propiedad horizontal, y que por tanto no requieren de una adecuación

estructural, por haber adoptado de modo visionario y *ab initio* la estructura legalmente impuesta con posterioridad, resultando con el Nuevo Código convalidados sus eventuales observaciones dogmáticas. Estos casos no requieren de ninguna otra adecuación, si bien por razones sólo de prolijidad y claridad para sus agentes cabría la modificación del reglamento adaptándose a las mayorías, etc., de la nueva normativa.

Dentro del segundo grupo conformado por los que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan otros derechos reales y personales (art. 2075 CCCN), el cambio en la configuración jurídica del conjunto inmobiliario, estructuralmente no opera en forma automática con la sola entrada en vigencia de la nueva legislación, sino que se hace exigible el otorgamiento de un **título** de adecuación.

Dentro de esta adecuación dogmática y estructural, cabe distinguir dos facetas: la de los derechos reales y la societaria.

Desde el punto de vista de los derechos reales, se hace exigible un *título de adecuación*, porque su estructura en cuanto a sus elementos, contenido, adquisición, constitución, modificación, transmisión, duración y extinción es establecida por la ley, siendo nula la modificación de su estructura legalmente impuesta (art. 1884 CCCN). Por tanto, este título que constituye o modifica el derecho real hacia el derecho real de propiedad horizontal especial, debe reunir -en cuanto a sus aspectos de derechos reales- los requisitos legalmente establecidos para que sea un título suficiente: finalidad y forma específica, legitimación y capacidad de los otorgantes.

Para la formalización de los títulos de adecuación a PH Especial, los notarios, jueces y los organismos registrales y/o catastrales podrán establecer recaudos dentro de los ámbitos específicos de sus incumbencias, siempre teniendo en miras la facilitación de la adecuación -y no a su obstaculización o trabazón- porque se trata de adaptar la realidad registral a la extra-registral, con fines de seguridad jurídica, protección del consumidor inmobiliario, teniendo en cuenta la opción preferencial por el régimen de propiedad horizontal que ha efectuado el legislador y la garantía constitucional de los derechos de propiedad y de asociación.

El imperativo de “adecuar” constituye un deber legalmente impuesto, dirigido a todos los operadores inmobiliarios (particulares, consorcios, sociedades, notarios, jueces, catastros, registros, etc.), en una materia de derechos reales, cuyas normas son de orden público. Por ello no puede pensarse que este deber jurídico de “adecuar” pueda ser libremente dispuesto por los alcanzados por la norma.

Sobre los modos de lograr esta adecuación formal, mediante el otorgamiento del título jurídico de adecuación a PH Especial correspondiente, debe-

mos analizar en forma pormenorizada y con avocación especial, la casuística que nos presenta la realidad. Así, se observan subtipos de conjuntos inmobiliarios según sea el régimen jurídico que han utilizado para constituirse, ante la ausencia de ley nacional de fondo específica sobre la materia. Cabe así distinguir los siguientes grupos de conjuntos inmobiliarios:

a) Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se configuraron como propiedad horizontal, haciendo una interpretación dinámica y finalista de la ley 13.512, a los que ya se hizo referencia.

b) Los conjuntos inmobiliarios en los que una sociedad es la propietaria de todo el inmueble del conjunto: Esta sociedad puede ser una anónima o una asociación o una simple asociación o alguna otra. Esta sociedad, propietaria de todo el conjunto, pudo haber celebrado convenios de uso de las parcelas individuales, o constituido derechos reales de usufructo sobre partes materialmente determinadas. Estos casos antiguamente considerados como patológicos por los problemas jurídicos que implicaban, hoy se encuentran favorecidos por su simplicidad a la hora de adecuar, ya que para ello se requiere la voluntad con tal finalidad, de un único titular dominial (la sociedad) manifestada en escritura pública, con inscripción registral y, las escrituras de transferencias de derecho de propiedad horizontal especial de las unidades propias resultantes a los consumidores inmobiliarios, con la consiguiente extinción de los usufructos o derechos real de uso, si los hubiere, por confusión, por coincidir en las mismas personas las calidades de propietarios y de usufructuarios.

Desde el punto de vista del derecho societario, como desarrollamos más adelante, el nuevo Consorcio de PH Especial se constituiría con la escritura de adecuación, reglamento y su inscripción.

c) Los conjuntos inmobiliarios en los que una sociedad (anónima, asociación civil o simple asociación) es propietaria de una parte del conjunto, o de algunos sectores de uso común, siendo los propietarios de las unidades privativas socios de esa persona jurídica constituida a efectos de administrar el conjunto inmobiliario y titularizar las partes o algunas partes de uso común: Este es el caso más complejo ya que requiere tanto de una adecuación societaria como desde el punto de vista de los derechos reales. Aquí la voluntad de adecuar el fenómeno inmobiliario requerirá desde el punto de vista de los derechos reales la unanimidad de los todos los propietarios (sean personas físicas o jurídicas) involucrados, por tratarse de una afectación a un régimen especial y configuración de un derecho real distinto de los derechos personales y/o reales preexistentes y conforme con lo establecido en el art. 2038 del CCCN. Desde el punto de vista societario, cualquier miembro podrá pedir la extinción de la persona jurídica, por imposibilidad de

cumplir su objeto, y el consorcio de propietarios nacerá al otorgarse el nuevo reglamento de propiedad horizontal especial e inscribirse en el registro.

d) Los conjuntos inmobiliarios en los que una sociedad (anónima, simple asociación o asociación civil) no resulta propietaria de ningún inmueble en el conjunto: En estos barrios o complejos se constituyeron formas societarias, al sólo efecto de administrar el conjunto inmobiliario, sin ser la sociedad dueña de ninguna parte propia ni común. Aquí el proceso de adecuación estructural requiere también la unanimidad de los titulares de dominio o condominio de las parcelas resultantes, que puede o no haber sido adelantada mediante poderes especiales irrevocables a estos efectos como en los otros casos. En cuanto a la adecuación societaria, debe considerarse extinguida la existente en virtud del art. 163 inc. c del CCCN correspondiente al 48 inc. 2 del C.C. de Vélez y el consorcio nacerá cuando se dicte e inscriba el reglamento en el Registro.

B. Acerca del quid de la “cuasi adecuación”

Consideramos que resulta indispensable que todos los conjuntos inmobiliarios, independientemente de la forma jurídica que hayan adoptado -tanto desde el punto de vista del derecho societario, como desde el punto de vista de los derechos reales- den a publicidad sus Reglamentos, aunque ellos resulten modificados por las normas operativas del nuevo régimen de propiedad horizontal especial que hemos analizado. Sin embargo, a pesar de su modificación de pleno derecho, por un tema de claridad para los agentes que deben implementarlos, se recomienda modificar el texto de los mismos adaptándolo a la nueva normativa (en cuanto a mayoría, obligaciones, etc.).

Los conjuntos inmobiliarios que se constituyeron como sociedad anónima o asociaciones ya tienen una publicidad registral a través de la inscripción de sus Reglamentos en los Registros de Personas Jurídicas.

Pero los que utilizaron simples asociaciones del art. 46 CC, no obstante estar constituidos por escrituras públicas; ellas no reportan la publicidad que requieren en la medida que contienen normas reglamentarias que establecen limitaciones al dominio, órganos de aplicación y régimen de expensas comunes, partes privativas y comunes (art. 2074 del C.C.C.N.).

Para estos supuestos de conjuntos inmobiliarios preexistentes constituidos como simples asociaciones (art. 46 CC) propiciamos la incorporación de sus Reglamentos en los Registros Inmobiliarios correspondientes a la ubicación de los mismos, con efectos de publicidad con fines de seguridad jurídica. Es lo que desde aquí hemos denominado “cuasi adecuación”.

Igualmente, cabe dentro de esta idea de “cuasi adecuación” que proponemos, la publicidad registral en la matrícula de folio real correspondientes a los inmuebles que constituyen conjuntos inmobiliarios mediante nota que vincule los mismos con el Reglamento que lo rige, ya sea éste perteneciente a una sociedad inscrita en el Registro de Personas Jurídicas o incorporado al mismo Registro Inmobiliario, por carecer de otro registro más propicio.

Estos Conjuntos Inmobiliarios Preexistentes presentan en la actualidad, en la Provincia de Mendoza, una publicidad insuficiente y defectuosa que no posibilita su conocimiento efectivo por parte de terceros interesados, contradice el régimen estatutario de orden público de los derechos reales, es fuente de conflictos y de inseguridad jurídica.

La falta de publicidad actual de estos conjuntos inmobiliarios en el Registro Inmobiliario de Mendoza es producto de una interpretación restrictiva de la ley de propiedad horizontal 13.512, hoy derogada y superada por el régimen que para ellos ordena el Nuevo Código Civil y Comercial, por lo que la Administración Pública como agente causante de esta situación, a través de sus distintos organismos implicados -en especial Catastros y Registros-, deben propender a una publicidad adecuada de los mismos a efectos de no se siga perjudicando a los consumidores inmobiliarios, propiciando así una mayor concordancia entre la realidad extra-registral y la realidad registral.

Los Registros Inmobiliarios son los registros apropiados para publicitar estos Conjuntos Inmobiliarios, en especial sus Reglamentos; ello por la finalidad eminentemente inmobiliaria de los mismos y por estar estos registros regidos por normas y disposiciones que permiten su incorporación de un modo más eficiente, sin mayores inconvenientes prácticos. Además ello resulta acorde con lo dispuesto en los artículos 2038 y 2044 del CCCN. Estas personas jurídicas privadas no requieren autorización del Estado para existir, ni para funcionar y su finalidad es netamente inmobiliaria. La registración en estos casos no será constitutiva, ni convalidante, sino que su eficacia será sólo publicitaria.

La toma de razón de los Reglamentos de los Conjuntos Inmobiliarios Preexistentes en los Registros Inmobiliarios es viable jurídicamente por tratarse de documentos registrables en los términos del art. 2 de la ley 17.801. En efecto, estos Registros resultan competentes para su inscripción por tratarse de documentos cuya registración surge razonablemente implícita (arts. 2, 3 ley 3909), dentro de su inciso a) por tratarse de derechos reales, y conformar un elemento determinante que -por imperio del principio de especialidad registral- resulta necesario para la completa individualización de los inmuebles de que se trata (art. 12 ley 17.801), debido a que publicita que dicho inmueble o parcela integra un conjunto inmobiliario.

La registración de estos Reglamentos de Conjuntos Inmobiliarios es factible mediante la técnica registral de **i) incorporación** de sus Reglamentos; y **ii) de folio real**, mediante nota marginal a insertar en la columna D de la matrícula cuya nota de dominio conste en el título de su constitución (inmueble/s de la/s procedencia/s) y en las matrículas correspondientes a los sucesivos desgloses de éstas. Para ello cualquier propietario y/o los autorizantes de tales documentos podrán presentar el Primer Testimonio de los títulos de dominio donde conste el reglamento y el título del reglamento del conjunto, si no estuviere transcrito en la escritura, pero siempre que haya referencia del mismo en el título de dominio, conjuntamente con una rogatoria en este sentido.

Siendo que estos Reglamentos tenían publicidad cartular éstos ya le son oponibles a los sucesivos adquirentes de tales inmuebles sin necesidad de inscripción registral, no estando ellos legitimados para oponerse a su toma de razón, ni siendo necesario por tanto su consentimiento para la misma, en virtud de lo establecido por los artículos 23 LRI, 1893 CCCN.

C. Procedimiento especial mixto para adecuación estructural

No obstante lo expuesto, a fin de lograr la adecuación formal y estructural, que como se manifestó requiere el hecho muchas veces imposible en la práctica o muy costoso de que todos los titulares suscriban la escritura de adecuación y reglamento de propiedad horizontal a fin de configurar los derechos de los adquirentes como propiedad horizontal sometiendo previamente el conjunto al régimen; y propender al cumplimiento de la ley, la seguridad jurídica y la protección de los consumidores, se sugiere que se reglamente mediante normativas locales¹⁹⁸, un procedimiento mixto de adecuación notarial y judicial abreviado.

El mismo se podrá llevar a cabo por el notario que se asigne por el Colegio Notarial, con preferencia el que autorizó el reglamento del conjunto preexistente. El que tomando en cuenta este último instrumento, ordenará el texto del Reglamento, volcando las disposiciones existentes compatibles con el sistema de propiedad horizontal y las nuevas exigidas por la normativa ahora vigente en un reglamento de propiedad horizontal especial y escritura de adecuación.

¹⁹⁸ Máxime en Mendoza que es la segunda provincia con más conjuntos inmobiliarios luego de Buenos Aires en la Argentina y donde no se ha admitido la aplicación del régimen de propiedad horizontal hasta el momento.

Luego citará a los titulares de derecho de dominio y condominio involucrados en el conjunto inmobiliario, por medio un fehaciente, en los domicilios especiales constituidos y notificados conforme obligación establecida en el art. 2046 del C.C.C.N. o en las futuras unidades (en caso de que no se haya constituido y notificado algún domicilio especial); para que en el término de 15 días procedan a firmar la escritura de adecuación, reglamento, plano de mensura y /o cualquier otra documentación necesaria a dicho fin o, presenten por medio fehaciente su oposición fundada en afectación de algún derecho amparado por garantías constitucionales (art. 7 del C.C.C.N.).

En caso que no se presentare oposición, la escritura será firmada por los titulares de derecho de dominio o condominio comparecientes, considerándose que los que no han concurrido y hayan sido debidamente citados, han manifestado tácitamente su voluntad de adecuarse a la nueva normativa, ante la obligación legal de expresarse en tal sentido, que se impone en la misma (art. 263 del C.C.C.N.).

Esta escritura, así otorgada, deberá ser presentada por el notario autorizante al Registro Público y Archivo Judicial de la Provincia, a los fines de su toma de razón.

En caso de que algún o algunos titulares presenten oposición fundada, el notario elevará el caso al Juez Civil que corresponda, siguiéndose el trámite dispuesto para el proceso sumario desde la contestación de la demanda. El oponente deberá acreditar que en el caso concreto la adecuación que la norma le impone le ocasiona un agravio específico que afecta un derecho constitucional suyo. Al respecto debe tenerse en cuenta, que la sola circunstancia de oponerse a la mentada adecuación no dará lugar a cuestión constitucional alguna, máxime si la Corte Suprema de Justicia de la Nación ha sostenido reiteradamente que nadie tiene derecho adquirido al mantenimiento de leyes o reglamentos, ni a su inalterabilidad¹⁹⁹. La sentencia que desestime la oposición ordenará la escrituración de la adecuación e inscripción del reglamento en el registro, con costas a su cargo.

En ningún caso podrá imponerse las costas al resto de los propietarios y éstos podrán desistir del proceso al correrseles el traslado por el plazo establecido en la normativa local para contestar el mismo (conforme con el art.212, inc. 3 del C.P.C.C. de Mza. o normativa aplicable).

Las provincias, deberán prever eximiciones impositivas y tarifarias a los fines de propender a la regularización de los conjuntos inmobiliarios, y los

¹⁹⁹ CSN- Fallos, 283:360; 315:839, etc. cit. por CAUSSE, Federico y PETTIS, Christian R. en *Incidencias del Código Civil y Comercial – Derechos Reales*, t. 8, dir. por Bueres Alberto J., Hammurabi, 2015, Bs. As., p. 161.

honorarios de los profesionales intervinientes no podrá superar el 1 % del valor del inmueble.

D. El Consorcio de Propietarios: Concepto. Personalidad. Administrador. Patrimonio. Responsabilidad

El consorcio que es el conjunto o reunión de dos o más titulares del derecho de propiedad horizontal es una persona jurídica privada que tiene facultades para adquirir derechos y contraer obligaciones para cumplir su finalidad que es la de administrar, mantener en buen estado las cosas comunes y ejecutar los actos tendientes a ello y velar por los intereses de la comunidad consorcial (conf. arts. 2044, 148 inc. h) CCCN).

El consorcio de propietarios por ser un conjunto de propietarios, nace formalmente con la inscripción del reglamento de propiedad horizontal, pero condicionado suspensivamente a que por lo menos existan dos o más propietarios^{200 201}.

El consorcio es propietario de las expensas que están destinadas a pagar los gastos de mantenimiento de las cosas o sectores comunes, intereses, multas, fondo de reserva y de las cosas o bienes necesarios para el cumplimiento de sus fines. Pero no es propietario de los sectores o bienes comunes del edificio o conjunto que pertenecen en propiedad común a los consorcistas en proporción a sus cuotas partes.

Respecto de los inmuebles, se ha dicho que el consorcio puede ser propietario de inmuebles sólo de forma excepcional^{202 203}. El proyecto de 1998 pre-

200 En contra, GURFINKEL DE WENDY, Lilian N., "El consorcio de propiedad horizontal como persona jurídica", en *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, 2015-2- 160 a 162. Y el proyecto de 1998.

201 ZELAYA, Mario, en *Código Civil y Comercial de la Nación comentado*, Dir. por Lorenzetti, t. IX, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, ps. 460 y 461, distingue entre la faz estática y dinámica.

202 Se ha dicho que el consorcio no podría comprar inmuebles, porque solo tiene capacidad para obrar dentro de los límites de su objeto; pero que sí podría aceptarlos en pago de las sumas que se le adeudan correspondientes a gastos comunes, porque realizando actos jurídicos comprendidos en la espera de su actuación. C.C.Com. de Mar del Plata, sala I, del 3/5/2004, ver comentario de GURFINKEL DE WENDY, Lilian N., "¿Se amplía la capacidad del consorcio de propietarios en el régimen de la propiedad horizontal?", en J.A., 2004-IV-81., y en "Consorcio de Propiedad Horizontal como persona jurídica", en *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, 2015-2-168.

203 Otros autores, sin hacer distinciones admiten que el patrimonio del consorcio esté formado incluso por unidades funciones que le pertenezcan o adquiera en

vió en el art. 1980 referido al patrimonio del este ente que el mismo: “no sólo estará conformado por el fondo de reserva, otras recaudaciones sino también por las unidades funcionales que se le asignen o adquiera en el inmueble, y en general las cosas o bienes afectados en su beneficio dentro de los fines que justifiquen su existencia”. Como tal previsión no existe en la legislación vigente, ello deberá decidirse a la luz de las normas y principios generales. En virtud ellos, puede llegar a considerarse admisible que el consorcio sea propietario de inmuebles, siempre que su adquisición o asignación sea para cumplir una función acorde con su objeto y fin que justifica su existencia. En este sentido se ha dicho que la personalidad que tiene el consorcio “no deja de ser tal porque vea limitada su capacidad al cumplimiento de determinados fines”, y esto porque es inconcebible que exista una categoría de semi-sujetos²⁰⁴.

Como toda persona jurídica, el consorcio tiene los atributos de la misma, conforme lo determinan los artículos 151 a 156 del C.C. y Com.; nombre, domicilio, patrimonio y objeto. Y según lo determina el art. 150 del C.C.Com., las personas jurídicas privadas se rigen por las normas imperativas de la ley especial, o en su defecto, del Código Civil y Comercial, b) por las normas de... los reglamentos...c) por las normas supletorias de leyes especiales, o en su defecto, por las del Título II del Libro Primero (“persona Jurídica”)²⁰⁵. Sus órganos son la asamblea que es el órgano deliberativo, el consejo de propietarios si esta previsto, cuya función especial es la de control y nexo entre la asamblea y el administrador, y el administrador, que es el órgano ejecutivo y que representa legalmente al consorcio (art. 2044 del CCCN). Por ser el administrador un órgano del consorcio según el art. 2044 CCCN, no parece adecuada la mención del art. 2065 CCCN que expresa que es representante del consorcio con el carácter de mandatario. Debe tenerse en cuenta al respecto que el mandatario es un persona distinta del mandante y no un órgano de éste.

Otro tema importante en la práctica es el de la responsabilidad de sus miembros, lo que no está resuelto de manera específica en este código, a diferencia del proyecto del 1998²⁰⁶ que en su art. 1989 titulado: “responsabilidad de los propietarios” establecía que: “...*Los propietarios responden subsidia-*

lo sucesivo CAUSSE, Federico, PETTIS R. Christian, *Incidencias del Código Civil y Comercial. Derechos Reales*. t. 8, dirigido por Alberto J. Bueres, Hammurabi, Bs. As., 2015, p. 140.

204 C.N.C., Sala D, 2/10/81, LL, 1982-A-294.

205 ZELAYA, en *Código Civil y Comercial comentado orientado a contadores*. José M. Curá (dir.) 2015, t. V, p. 400, n° 1.

206 Proyecto de Código Civil de la República Argentina unificado con el Código de Comercio redactado por la comisión designada por decreto 685/95.

riamente por las deudas del consorcio en la extensión de sus alicuotas”.

Esta postura había sido sostenida ya en la Segunda Conferencia de Propiedad Horizontal celebrada en Rosario en 1969, en los términos del art. 1713 del Código Civil.

Al respecto se coincide con la opinión relativa a que al prescribirse que el consorcio es una persona jurídica – puede adquirir derechos y contraer obligaciones- la norma permite adelantar dos conclusiones: a) que se trata de un sujeto distinto a los miembros que los componen, con lo que queda claramente separadas dos órbitas de responsabilidad (art. 143 del C.C.Com.), y b) que tiene un domicilio... y un órgano que lo gobierna²⁰⁷.

III. Bibliografía

- ABELLA, Adriana, *Propiedad Horizontal. Código Civil y Comercial de la Nación*. Exposición ante la Academia Nacional del Notariado.
- ALTERINI, Jorge Horacio, VAZQUEZ, Gabriela A., “Propiedad Horizontal. Consorcio de Propietarios. Administrador del Consorcio de Propietarios. Representante Legal. Personalidad Jurídica. Capacidad de Derecho. Mayoría. Derecho Comparado”; *La Ley*, 2007-C, 1076.
- ARENAS, Pablo, “Concursabilidad del consorcio de propietarios a la luz del nuevo Código Unificado”; *MJ-DOC/7246-AR/MJD7246*, 2 de junio de 2015.
- CAMPGANUCCI DE PASO, Rubén H., “Negocio de apoderamiento, facultades y límites. Las potestades del administrador de un consorcio de copropietarios”; *DJ 24/02/2016*, 17. *AR/DOC/4536/2015*.
- CAUSSE, Federico y PETTIS, Christian R., en *Incidencias del Código Civil y Comercial – Derechos Reales*, t. 8, dir. por Bueres Alberto J., Hammurabi, 2015, Bs. As..
- CAUSSE, Jorge Raúl, “Propiedad horizontal y conjuntos inmobiliarios” en *Aplicación Notarial del Código Civil y Comercial*, dir. Kiper, Claudio y coord. Daguerre, Luis O., t. II., Rubinzal-Culzoni, Santa Fè, 2015, p. 853 ss.
- COLMAN LERNER, Horacio, “Clubes de campo y barrios cerrados en el proyecto de unificación del Código Civil y Comercial. Eliminación de la bolilla negra”, Fecha: 26-jul-2012. *MJ-DOC-5890-AR | MJD5890*.

²⁰⁷ CAUSSE Federico, PETTIS R. Christian, *Incidencias del Código Civil y Comercial. Derechos reales*, tomo 8, dirigido por Alberto J. Bueres, Hammurabi, Bs. As., 2015 p. 140.

- COLMAN LERNER, Horacio, *Propiedad Horizontal Especial, countries y barrios cerrados, conjuntos inmobiliarios preexistentes. Código Civil y Comercial de la Nación. Retroactividad de la ley*. Di Lalla Ediciones, 2016. *Y Conjuntos Inmobiliarios. Countries y barrios cerrados. Código Civil y Comercial de la Nación. Derecho de admisión. Adecuación. Justicia privada*. Di Lalla Ediciones, 2016
- CÓRDOBA, Lucila Inés, “La personalidad del consorcio en el Proyecto de Código Civil y Comercial”; AR/DOC/3726/2012.
- CROVI, Luis Daniel. “La parte general de las personas jurídicas en el código civil y comercial de la Nación”, pub. En *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, 2015-2-11 y ss.
- FAVIER DUBOIS, Eduardo M. y SPAGNOLO, Lucía, Ponencia presentada en este mismo XIII Congreso de Derecho Societario, Mendoza, 2016.
- FAVIER DUBOIS, Eduardo M. *¿Qué va a pasar con los clubes de campo preexistentes cuando empiece a regir el nuevo código civil y comercial?*
- GUIDA, María Eva y BARRIVIERA, Natalia Lorena, “La personalidad del consorcio de propietarios en la jurisprudencia de los últimos veinte años”; *Revista Notarial* 950, p. 247.
- MARIANI DE VIDAL, Marina y Abella, Adriana N., “Conjuntos inmobiliarios en el Código Civil y Comercial con especial referencia a los preexistentes”, *La Ley*, 08/04/2015, 1, *La Ley* 2015-B, 0
- NISSEN, Ricardo Augusto, “La situación jurídica de los “clubes de campo”, luego de la sanción de Código Civil y Comercial de la Nación. Punto final para las asociaciones bajo forma de sociedad”, *El Derecho* 263-960 (2015).
- PUERTA DE CHACÓN, Alicia y NEGRONI, María Laura, “Adecuación de los conjuntos inmobiliarios preexistentes. Normas operativas del Código Civil y Comercial”. *La Ley* 4/5/2016, 1.
- RESQUI PIZARRO, Jorge C., “Los órganos del Consorcio de propietarios en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación”; MJ-DOC-7360-AR / M. JD7360, 19 de agosto de 2015.