

## **60 ENCUENTRO DE INSTITUTOS DE DERECHO COMERCIAL DE COLEGIOS DE ABOGADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES.**

**Mar del Plata, 4 y 5 de diciembre de 2014.**

**Ponente: Guillermo Marcos.**

**Tema IV: Derecho Concursal.**

**Ponencia:** A partir de la vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, será posible el concursamiento del consorcio de propiedad horizontal, pero la quiebra no producirá la disolución del ente.

### **Desarrollo.**

Es conocida la polémica entre quienes niegan o admiten el concursamiento (quiebra o concurso preventivo) del consorcio de propiedad horizontal; que se encuentra vinculada a la que protagonizan quienes niegan o admiten la personalidad jurídica del consorcio<sup>1</sup>.

En contra se ha pronunciado la Sala A de la Cámara Nacional de Comercio<sup>2</sup>.

A favor Martorell<sup>3</sup>, Gurfinkel de Wendy, Lilian N.<sup>4</sup> y Graziáble<sup>5</sup>, aunque este último lo funda en un viejo fallo de la Sala A, doctrina que, como se termina de ver, ha sido modificada.

El Código Civil y Comercial de la Nación ha puesto fin a la polémica al incluir al consorcio de propiedad horizontal en la nómina

---

<sup>1</sup> A favor: Racciatti, Hernan, La Ley 71-905; Bendersky, Mario, La Ley 92-868; Spota, Tratado de Derecho Civil, T. 1, vol. 3, pág. 75; Cám. Mar del Plata, 22.4.69, Consorcio de Propietarios Edificio 9 de julio, JA 5-650; SCBA, 10/8/71, ED, 39-792, 18.924-S. En contra: Cám. Nac. Apel. En lo Civil Sala B, Consorcio de Propietarios Pueyrredon 2366/68 c/ Kodner, Isaac (laleyonline.com.ar).

<sup>2</sup> Cám. Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala A, 27/2/2014, "Consortio de Propietarios de calle Sarmiento 412 s/ Concurso Preventivo", Microjuris, cita on line: **Cita:** MJ-JU-M-85530-AR | MJJ85530.

<sup>3</sup> Martorell Tratado de Concursos, Tomo I, pág 410.

<sup>4</sup> Gurfinkel de Wendy, Lilian N., Temas pendientes sobre la capacidad del consorcio de propietarios, La Ley, 3/6/2013, cita online: AR/DOC/1939/2013.

<sup>5</sup> Graziáble Der. Concursal Tomo I, pág 69

de personas jurídicas privadas (art. 148 inc. g); ratificando el concepto en el art. 2.044. Aclárase que el nuevo ordenamiento ha derogado la ley de propiedad horizontal 13.512.

De tal forma, el consorcio ha pasado a ser sujeto concursable en los términos del art. 2 de la L. 24.522.

La novedad determina estas breves reflexiones:

### **1.- Representación y ratificación:**

Estableciendo el nuevo código la existencia de un órgano de administración del consorcio constituido por el Consejo de Propietarios (art. 2.064); un órgano de gobierno consistente en la Asamblea de Propietarios (art. 2.058) y un representante legal que será el administrador (art. 2.065), serán estos los que deberán cumplir los menesteres previstos en el art. 6 de la L.C.Q..

### **2.- Patrimonio:**

Ni la ley 13.512 ni el nuevo ordenamiento definen el patrimonio del consorcio, cuya importancia –a los fines del concurso- resulta superlativa porque constituirá el activo del cesante.

Existe coincidencia en el sistema previsto en la ley de P.H. y en el nuevo código en cuanto a que tanto las partes privativas como las comunes del edificio pertenecen en propiedad a los propietarios, determinando derechos exclusivos sobre las unidades y compartidos sobre las partes comunes (art. 2 de la L. 13.512 y arts. 2.037, 2.039, 2.040, 2.041, 2.042 y 2.043 del C.C.C.N.).

De tal forma, al no estar incluidos tales bienes en el patrimonio del consorcio, éste estará solamente constituido por los fondos aportados por los consorcistas y los créditos derivados de las expensas, fondo de reserva, publicidad, etc..

### **3.- Disolución por quiebra**

Dispone el art. 163 del flamante ordenamiento que la persona jurídica se disuelve –entre otras causales-, por la declaración en quiebra (inc. e); norma similar al art. 94 inc. 6) de la L. 19.550.

Ello genera una dificultad derivada de la virtual imposibilidad de disolución y liquidación de la persona jurídica consorcio.

Ello así por cuanto se trata de una persona jurídica indispensable para el desarrollo de la habitación del edificio por estar constituida por el “...conjunto de los propietarios de las unidades funcionales...” (art. 2.044 del CCCN).

Esta es la postura de Highton de Nolasco al señalar que habiendo estado de propiedad horizontal y diversos dueños, es una persona necesaria que inevitablemente debe tener continuidad, no pudiendo disolverse con la consiguiente desaparición del consorcio de la vida jurídica, ya que la indivisión forzosa del inmueble hace ineluctable la permanencia de la comunidad organizada, y el régimen de este derecho real está basado en la existencia del consorcio, ente cuya creación no es optativa sino automática (art. 9° ley 13.512)<sup>6</sup>.

El art. 2.044 del nuevo ordenamiento ha previsto la extinción de la personalidad por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios o por resolución judicial. Cabría agregar como otro supuesto la subasta de todo el inmueble, que fuera a parar a manos de un único propietario.

De tal forma, interpretamos incompatible el sistema de disolución por quiebra previsto de modo general para todas las personas jurídicas (art. 163 CCCN) e interpretamos aplicable al consorcio de propietarios, solamente las causales de extinción previstas en el art. 2.044 del CCCN.

#### **4.- Responsabilidad de los propietarios.**

---

<sup>6</sup> Highton, Elena I., "Propiedad horizontal y prehorizontalidad", 2ª ed., pp. 563/4, Hammurabi.

Finalmente, otra cuestión que ha dado lugar a controversia, es la responsabilidad de los propietarios por las deudas del consorcio, que adquiere relevancia en la temática concursal pues, de ser extensiva a los consorcistas responsabilidad solidaria por las deudas del consorcio, resultaría de aplicación el dispositivo del art. 160 LCQ.

Estimo que al admitir el nuevo código la personalidad jurídica diferenciada al ente concurso, también resultará de aplicación la previsión del art. 143 del CCCN cuando señala que la personalidad jurídica tiene una personalidad distinta de la de sus miembros, añadiéndose que los miembros no responden por las obligaciones de la persona jurídica, excepto en los supuestos expresamente previstos en el código o en ley especial.

La nueva regulación sobre propiedad horizontal no prevé ningún supuesto de responsabilización de los propietarios por las deudas del consorcio, lo que equivale a decir que en ningún caso habrán de responder los propietarios por las deudas del concurso.

**Guillermo Marcos**