

**Voces:** CONCURSOS - PRESENTACIÓN EN CONCURSO PREVENTIVO - CONSORCIO DE PROPIETARIOS

**Partes:** Consorcio de Propietarios Edificio Quemés 4215 | pedido de quiebra por Fischetti Nuncio A.

**Tribunal:** Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial

**Sala/Juzgado:** A

**Fecha:** 30-dic-2010

**Cita:** MJ-JU-M-63504-AR | MJJ63504

**Producto:** SOC,MJ

El consorcio de propietarios está excluido del régimen concursal atento una imposibilidad jurídica, fáctica y funcional de decretar la quiebra, sin perjuicio de la existencia de otras vías de cobro compatibles con sus características.

**Sumario:**

1.-Existe una imposibilidad jurídica, fáctica y funcional de aplicar el régimen concursal al consorcio de propietarios de la ley 13512, porque decretada la quiebra de una persona de esta especie, tal quiebra no tendría ni podría tener los efectos que le son propios y típicos.

2.-Dada la imposibilidad de aplicar el régimen falencial al consorcio de propietarios de la ley 13512, es irrelevante que el consorcio se halle en cesación de pagos, ya que la cuestión no pasa por la insolvencia sino por las características de esta peculiar persona jurídica, a la que puede considerarse una persona jurídica necesaria, dado que el consorcio de propiedad horizontal es un recurso jurídico indispensable de ese régimen y que está llamado a perdurar en tanto subsista la misma propiedad horizontal.

3.-El consorcio de propietarios, en tanto resulta persona necesaria, 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. 9º ley 13512).

4.-El consorcio está excluido de la admisibilidad del concurso, mediante una interpretación amplia del último párrafo del art. 2º de la ley 24522, según el cual no son susceptibles de ser declaradas en concurso, las personas reguladas por las leyes 20.091, 20.321 y 24.241, así como las excluidas por leyes especiales, entendiéndose que la ley 13512 es una ley especial que, dado el modo en que dispone sobre el consorcio, lo excluye de la contingencia falencial.

5.-Existiendo una imposibilidad jurídica, fáctica y funcional de decretar la quiebra de un consorcio de propietarios, sin perjuicio de la existencia de otras vías de cobro compatibles con sus características, debe confirmarse el fallo apelado. N.R.: Sumarios elaborados por Ricardo A. Nissen.

---

Buenos Aires, 30 de diciembre de 2010.

Y VISTOS:

1)Apeló el peticionante de la quiebra la resolución dictada a fs. 41/4 que rechazó la petición de falencia del Consorcio de Copropietarios Edificio Guemes 4215 con fundamento en que no se habían agotado las vías de ejecución contra dicho consorcio ni contra los copropietarios en los autos laborales en los cuales se funda el crédito base de la presente acción.

Los agravios obran desarrollados a fs. 46/7.

2)Se quejó el accionante porque el juez de grado no consideró las disposiciones de la ley 18345 que impide que ejecute los honorarios regulados en los autos "Carreño Jose Cipriano c/ Consorcio de Propietarios del Edificio Calle Guemes 4215 s/ despido" directamente contra los consorcistas. Indicó que el consorcio es una persona distinta a sus integrantes, por lo que no podría ejercer acciones directas contra estos últimos. Añadió que, por otro lado, el consorcio sería titular de los espacios comunes, por lo que no habría razón para exigir que se ejecute previamente a los consorcistas.

3)En primer lugar cabe señalar que la ley 13.512 no es muy explícita en cuanto a la naturaleza jurídica del consorcio de propietarios, por lo que la doctrina se ha visto dividida en dos corrientes, la que le niega personalidad jurídica y la tesis que sustenta la personalidad del consorcio (véanse las precisiones efectuadas en: Lafaille Hector-Alterini, Jorge H., "Derecho Civil. Tratado de los Derechos Reales", T VI, pág. 141).

En cuanto a la primera postura, sus partidarios sostienen, por un lado, que el consorcio carece de patrimonio y que por ende, no puede contraer obligaciones, por lo que otorgarle el carácter de sujeto de derecho al consorcio, sin exigirle el concurso de los elementos básicos que conforman la personalidad ideal, sería una arbitrariedad (Adroque, Manuel I, "Temas de Derechos Reales", pág. 159).

En ese sentido Laquis señala que es inexcusable la comprobación de los factores:"capacidad y autonomía patrimonial" y, "responsabilidad independiente por las deudas", cuando, como en el caso del consorcio de propietarios la ley no lo ha investido de personalidad, y es preciso deducirla de la norma. Sobre el punto, alega que el contexto de la ley 13512 es ilustrativo de la naturaleza del derecho y quienes son sus titulares, así como define la medida de su ejercicio sobre las partes comunes, los derechos de los propietarios sobre las mismas y el carácter inseparable de estas últimas del dominio, uso y goce del respectivo piso o departamento. En consecuencia, el objeto del derecho está constituido por las partes comunes y exclusivas, perteneciente a cada uno de los propietarios, partiendo de lo cual estima que no se puede articular teórica, ni realmente, otro interés que no sea el de cada uno de los últimos. Indica el autor que no se advierten subjetiva ni objetivamente desplazamientos de derechos a favor de un ente o sujeto diferenciado, ni la posibilidad de que el consorcio devengue titular de derecho alguno. Señala que esta posibilidad no la considera sustentable, pues contradice la realidad del régimen legal que supone la división del inmueble. Añade que existe contradicción en formular titularidad del ente colectivo sobre las cosas comunes y la de los propietarios sobre cada piso o departamento y las partes comunes, pues siendo éstas inseparables de las privativas, y constituyendo en conjunto la unidad individual objeto de derecho, no puede concebirse otro, independiente y distinto de cada uno de los propietarios. Asimismo, agrega que el condominio que regla la ley, es un condominio de indivisión

forzosa, del cual no puede inferirse un sujeto de derecho o ente. Apunta también que la contribución al pago de las expensas, o la formación de un fondo común para afrontarlas, tampoco permite la formación de un patrimonio, pues no es equiparable al aporte en las sociedades en tanto está destinado a solventar los gastos que ocasiona la conservación y aprovechamiento de las partes comunes y, si bien es esencial para la existencia del sistema, no acuerda al propietario derecho alguno, como sucede con el aporte del socio, que adquiere con él derechos sociales, finalmente, tampoco se incorpora al dominio de la persona o ente distinto a cada uno de los propietarios. Por ende, llega a la conclusión de que el consorcio, en ninguna circunstancia llega a tener un patrimonio autónomo (confr. Laquis, Manuel A, "Nuevas consideraciones sobre la posibilidad de un sujeto de derecho en la ley 13512", LL 111-1113).

Por otro lado, se ha dicho que tampoco existiría la exteriorización de una voluntad distinta de los propietarios pues, cuando el consorcio se expresa por unanimidad o por mayoría, no se evidencia más que una forma o medio de satisfacción de fines exclusivamente prácticos, orientados a facilitar el funcionamiento del sistema, congruente con las normas de la ley y reglamento de copropiedad y administración. Si bien se reconoce que en el desenvolvimiento del régimen de propiedad horizontal las decisiones adoptadas por la voluntad unánime o mayoritaria de los copropietarios suele exceder aparentemente los intereses de cada uno de ellos, se considera que no bastaría para que se dé un yo distinto a los individuales. Ello, pues el substrato del derecho del dominio horizontal es individual, y las obligaciones resultantes de aquellas decisiones se traducen, en definitiva, en obligaciones individuales, mas no de ningún ente (confr. Laquis, ob.cit.).

Finalmente, en esta línea de un análisis de las normas de la ley 13512 se desprende que tales disposiciones se reducen a que las obligaciones por las expensas se encuentran en la esfera de la responsabilidad de cada propietario o con la garantía de la cosa si sale de su dominio, cuyo carácter se define en el orden de las obligaciones simplemente mancomunadas, divisibles por su objeto, con que las obligaciones serán de cada uno de los propietarios, obligados a su parte en la deuda que se haya contraído, consecuencia que lo lleva a concluir de que en el ámbito obligacional sólo contraen obligaciones los propietarios considerados individualmente, no viendo cómo podría serlo un sujeto distinto de ellos (confr. Laquis, Manuel A, "Nuevas consideraciones sobre la posibilidad de un sujeto de derecho en la ley 13512", LL 111-1113).

Por su lado, la corriente que reconoce personalidad jurídica al consorcio de propietarios distinta de la de cada uno de los componentes, sostiene que tal conclusión 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 propio es 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. 1, pág 625 y jurisprudencia allí citada; ver asimismo, CNCivil Sala D, 20/2/72 ED 42-283; íd. Sala L "Berchamann Marco Américo c/ Bagley SA"; íd. íd., 7/2/91, "Estructuras Magdalena SA c/ Consorcio de propietarios Lavalle 1942/44 s/ sumario").

Señalan que, si alguna vacilación podría haber frente al antiguo texto del Código Civil, actualmente la tesis de la personalidad encuentra un nuevo apoyo en la reforma de la ley 17711 que, sustituyendo el art.33 del Código Civil dispone que las personas jurídicas pueden ser de carácter público o privado, teniendo este último carácter las entidades que conforme la ley tengan capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones (cfr. Marina Mariani de Vidal "Las deudas del consorcio." en ED t 45, pág. 866; en el mismo sentido: Llambías, JJ, "Tratado de Derecho Civil. Parte General", T. II pág. 521; Belluscio "Código Civil", T. 1 pág. 155, II c; esta CNCom, esta Sala A, 30/10/96, "Consorcio de Propiedades de la calle Perú 1724 le pide la quiebra Ramirez Eva María").

4) En este marco de discusión cabe examinar si el consorcio de propietarios resulta sujeto concursable, pues tal es la materia del presente recurso, y para concluir al respecto, necesariamente debe repararse

en que, si la quiebra (a) impide al fallido celebrar nuevos contratos y actos jurídicos y (b) produce la disolución de la persona jurídica, su régimen se presenta como inaplicable al consorcio de propietarios. Ello es así, a poco que se considere que necesariamente el consorcio deberá continuar funcionando y realizando los contratos y actos jurídicos imprescindibles para la administración de las cosas comunes, que el consorcio no será disuelto -lo que es imposible, pues necesariamente continuará operando, como se dijo- y que no será liquidado su patrimonio no ejecutable -consistente los espacios de entrada común, pasillos, escaleras, ascensores, entre otras-, porque seguirá sometido a la permanente indivisión forzosa. Es decir, que existe una imposibilidad jurídica, fáctica y funcional de aplicar dicho régimen al consorcio de propietarios de la ley 13.512, porque decretada la quiebra de una persona de esta especie, tal quiebra no tendría ni podría tener los efectos que le son propios y típicos (conf. esta CNCom, Sala D, 26/12/05, "Consortio de Propietarios de Edificio C.Calvo 869/75, le pide la quiebra Alvarez Egues, Neidi").

Dada esa imposibilidad de aplicar el régimen falencial al caso, es irrelevante que el consorcio se halle en cesación de pagos, ya que la cuestión no pasa por la insolvencia sino por las características de esta peculiar persona jurídica, a la que puede considerarse una persona jurídica necesaria, dado que el consorcio de propiedad horizontal es un recurso jurídico indispensable de ese régimen y que está llamado a perdurar en tanto subsista la misma propiedad horizontal (Llambías, "Código Civil Anotado", T. I, pág. 81, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1978; JCom. 16 Sec 31., 10/10/02 "Consortio de Propietarios Edif. J.B. Abrosetti 190 le pide la quiebra Palacios Jose Zacarias", confirmado por esta CNCom Sala C, 10/10/03, íd. Sala D, 26/12/05, "Consortio." fallo citado).

En efecto, se reitera el consorcio de propietarios, en tanto resulta persona necesaria, 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. 9º ley 13512).

Por ello, coincide esta Sala con el criterio que entiende que el consorcio está excluido de la admisibilidad del concurso, mediante una interpretación amplia del último párrafo del art. 2º de la ley 24522, según el cual no son susceptibles de ser declaradas en concurso, las personas reguladas por las leyes 20.091, 20.321 y 24.241, así como las excluidas por leyes especiales, entendiéndose que la ley 13.512 es una ley especial que, dado el modo en que dispone sobre el consorcio, lo excluye de la contingencia falencial (conf. Highton, Elena I, "Propiedad Horizontal y prehorizontalidad", pág. 564).

Así las cosas, existiendo una imposibilidad jurídica, fáctica y funcional de decretar la quiebra de un consorcio de propietarios, sin perjuicio de la existencia de otras vías de cobro compatibles con sus características, debe confirmarse el fallo apelado.

5)Por lo expuesto, esta Sala RESUELVE:

Rechazar el recurso deducido por el peticionante de la quiebra y en consecuencia, confirmar el decreto de fs. 41/4 por los fundamentos aquí expuestos.

Devuélvase a primera instancia, encomendándose al Sr. Juez a quo disponer las notificaciones del caso con copia de la presente resolución. Alfredo Arturo Kölliker Frers, Isabel Míguez, María Elsa Uzal.

Ante mí: María Verónica Balbi. Es copia del original que corre a fs. de los autos de la materia.

María Verónica Balbi

Secretaria

