

La responsabilidad civil del consorcio de propiedad horizontal y de los consorcistas en la República Argentina

Civil liability of the condominium of *propiedad horizontal* and of condominium members in the Argentine Republic

*Nelson G. A. Cossari**
*y Maximiliano N. G. Cossari**

RESUMEN. En la República Argentina, pese a la ausencia de un texto legal expreso, la doctrina y la jurisprudencia en forma casi unánime se han pronunciado por que el consorcio de propietarios de propiedad horizontal es una persona jurídica distinta a los miembros que lo integran. Los proyectos de reforma desde el último cuarto del siglo XX subsanan esto consagrando en forma implícita o expresa la personalidad del consorcio. Ante ello resta el problema de cómo responden los consorcistas por las deudas de aquel. Pese a lo reiterado del planteo, no se le ha brindado una solución legislativa, lo

* Abogado (UCA). Doctor en Ciencias Jurídicas y Sociales (UCA). Profesor titular ordinario de Derechos Reales (UCA). Director de la carrera de posgrado de Especialización en Derecho de Daños (UCA).

** Abogado (UCA). Especialista en Derecho de Daños (UCA). Profesor superior universitario (UCA). Profesor en Obligaciones Civiles y Comerciales y en Derecho de Daños en la Universidad Católica Argentina (UCA). Profesor adjunto de Derecho Civil II y Teoría de la Reparación en la Universidad del Centro Educativo Latinoamericano (UCEL).

que da lugar a que la doctrina elabore distintas teorías. El proyecto de unificación de los Códigos Civil y Comercial, del año 2012, extrañamente, tampoco da una respuesta a este último interrogante.

PALABRAS CLAVE: Consorcios. Comuneros. Bienes (derecho). Personas jurídicas. Responsabilidad civil.

ABSTRACT. In the Argentine Republic, although there does not exist an express legal text, the doctrine and the case law have almost unanimously declared themselves in favor of the idea that the condominium of owners of *propiedad horizontal* is a legal person different from the members forming it. Amendment proposals since the last quarter of the 20th century correct this lack by establishing – whether implicitly or expressly – the legal capacity of the condominium. In light of that the problem of how members of the condominium answer for its debts remains. Despite the reiteration of the issue, no legislative solution has been given to it, which gives rise to the elaboration of different theories by the doctrine. Strangely, the project to unify the Civil and the Commercial Codes, from 2012, does not give an answer to this last question either.

KEY WORDS: Condominium. Condominium members. Property (law). Legal persons. Civil liability.

1.

URUGUAY Y ARGENTINA: LEYES SIMILARES Y DERECHOS DIVERSOS

La Ley de Propiedad Horizontal argentina, n.º 13.512, tiene una gran similitud con la ley uruguaya que rige la misma materia. Esto se debe a que la segunda ha sido fuente de la primera y en muchas disposiciones de la norma argentina puede reconocerse el ADN uruguayo.

Este parecido, adelantamos, persistirá si el proyecto de reforma integral y unificación del Código Civil y Comercial, que tomó estado parlamentario en el año 2012, es finalmente sancionado.

En una prueba irrefutable de que la ley no es la única fuente del derecho, sino que también lo son la doctrina, la jurisprudencia y la costumbre, lo cierto es que ambas leyes, aunque sumamente parecidas, se han interpretado en forma distinta en una y otra orilla, y hoy en muchos aspectos con textos legales casi idénticos las soluciones son distintas y hasta opuestas.

2.

EL CONSORCIO COMO PERSONA JURÍDICA

2.1. CONCEPTO

Abordar la responsabilidad del consorcio implica primero pronunciarnos sobre el tema de su personalidad, que es por cierto una cuestión previa e insoslayable.

No pueden estudiarse, entre otros, los temas de la responsabilidad del consorcio, los alcances de la responsabilidad de los consortes y la eventual legitimación activa o pasiva de aquel mientras no se despeje el primer interrogante.

¿Qué es el consorcio? El artículo 9 es el único del texto de la ley 13.512 donde se menciona la palabra *consorcio*.¹ Pronto la denominación sirvió para designar al conjunto de personas que se encuentran unidas en un destino común dentro de la pequeña comunidad formada por todos los propietarios de las unidades funcionales del edificio.

Mientras en Uruguay no hay duda de la ausencia de personalidad del consorcio, en la Argentina, como veremos, luego de las posturas iniciales, los autores y la jurisprudencia se inclinaron decididamente por reconocerlo como sujeto de derecho.

2.2. EL CONSORCIO COMO PERSONA JURÍDICA

2.2.1. Tesis negativa de la personalidad

MOLINARIO es uno de los autores que mejor han expuesto la teoría negativa de la personalidad fundándola en tres razones, que estima primordiales:

1. la inexistencia de todo texto en la ley que ordene la creación de un ente dotado de personalidad jurídica o dé pie para ello;
2. la inexistencia de todo patrimonio común;
3. la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal y las relaciones de derecho personal que exige el funcionamiento de ese derecho real.²

Por su parte, LAQUIS y SIPERMAN, además de sostener que la ley no ha investido con personería jurídica al consorcio ni existen elementos que la configuren, basan gran parte de su negativa a admitir la personalidad en la inexistencia de un sujeto de derecho en el condominio.³ En otro trabajo, LAQUIS fundamenta su postura en una razón que el estima de orden práctico:

Carente el “consorcio de propietarios” de patrimonio autónomo, si fuere condenado al pago de obligaciones contractuales o extracontractuales, el acreedor obtendría una condena que no

¹ Artículo 9, ley 13.512: Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

² MOLINARIO, Alberto D., “Inexistencia de personalidad del consorcio creado por la ley nacional 13.512”, en *El Derecho*, t. 120, Buenos Aires, p. 405.

³ LAQUIS, Manuel, y SIPERMAN, Arnaldo, *La propiedad horizontal en el derecho argentino*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1966, p. 91.

se podría hacer efectiva, en la medida que se considere que el obligado es el “consorcio de propietarios” como persona jurídica distinta de sus integrantes.⁴

Concluye que, por tanto, estas insuficiencias de la ley solo es posible superarlas estableciendo normativamente la personalidad jurídica del consorcio de propietarios.⁵

2.2.2. Tesis que admite la personalidad del consorcio

La inmensa mayoría de la doctrina nacional, en cambio, sostiene que el consorcio es una persona jurídica.

HIGHTON advierte que esta teoría tiene matices dado que, mientras algunos le asignan al consorcio personalidad restringida, para otros tiene plena personalidad.⁶ Así, CÚNEO le asigna personalidad restringida, y afirma que es la postura del Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires.⁷ Para GURFINKEL DE WENDY el consorcio es una persona ideal, distinta de los titulares del derecho real de propiedad horizontal que la integran, que tiene como objeto el mantenimiento, la conservación y la reparación de las cosas comunes.⁸

Por su parte, ALTERINI aclara acertadamente que se es o no persona, sin graduaciones; lo que se puede tener es más o menos capacidad, y, como para toda persona jurídica, las restricciones impuestas a su capacidad surgen de lo establecido por el principio de especialidad del artículo 35 del Código Civil.⁹

Dentro de las teorías afirmativas, RACCIATTI la deduce de los intereses comunes y de la forma en que se halla organizada la gestión de estos.¹⁰

⁴ LAQUIS, Manuel, “Sobre una sentencia renovadora de los fundamentos negativos de la personalidad jurídica del consorcio de propietarios”, en *La Ley*, t. 1985-A, La Ley, Buenos Aires, p. 534. Explica esta preocupación de los autores citados en desmontar tal argumento —la del embrión de sujeto de derecho en el condominio—, que no tiene ninguna recepción en nuestra doctrina, la circunstancia de que RACCIATTI la invoca como uno de los elementos para aceptar la personalidad, pero, pese a la extensión que le da este jurista a dicha construcción, ella no es el argumento central de su tesis (véase RACCIATTI, Hernán, *Propiedad por pisos o por departamentos*, Depalma, Buenos Aires, 1975, p. 171).

⁵ *Ibidem*.

⁶ HIGHTON, Elena I., *Propiedad horizontal y prehorizontalidad*, Hammurabi, Buenos Aires, 2000, p. 527.

⁷ CÚNEO, María Martha, “La personalidad del consorcio en el registro de la propiedad de la provincia de Buenos Aires”, ponencia en el *XIII Congreso Nacional de Derecho Registral. Libro de ponencias*, Mendoza, 2004, p. 47.

⁸ GURFINKEL DE WENDY, Lilian, “¿La mora en el pago de las expensas comunes impide accionar contra el consorcio de propietarios?”, en *Jurisprudencia Argentina*, t. 2005-III, Buenos Aires, 2005, p. 726.

⁹ ALTERINI, Jorge, “Responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio”, en *El Derecho*, t. 56, Buenos Aires, p. 736. Art. 35 Código Civil Argentino: “Las personas jurídicas pueden, para los fines de su institución, adquirir los derechos que este Código establece, y ejercer los actos que no les sean prohibidos, por el ministerio de los representantes que sus leyes o estatutos les hubiesen constituido”.

¹⁰ RACCIATTI, Hernán, “La naturaleza jurídica del consorcio de propietarios en la ley argentina de propiedad por pisos o departamentos”, en *La Ley*, t. 71, Buenos Aires, p. 902; *ídem*, “Naturaleza jurídica y constitución de la propiedad por pisos o por departamentos en nuestro derecho”, en *La Ley*, t. 83, Buenos Aires, p. 124; *ídem*, *Propiedad...*, o. cit., p. 170.

Jorge ALTERINI, por su parte, dio una vigorosa fundamentación a la aceptación de la personalidad. Conforme este jurista, determinar la existencia o no de la personalidad equivale a constatar si concurren los atributos de la personalidad —nombre, domicilio y patrimonio, capacidad—, todos los cuales, en medulosas reflexiones, descubre que se encuentran en el consorcio.¹¹

El proyecto de 1998 declara en su artículo 1980 que el patrimonio del consorcio se integra con el fondo de reserva, otras recaudaciones, créditos contra los consortes o terceros, las unidades funcionales que se le asignen o adquiera en el inmueble, y en general las cosas y los bienes afectados en su beneficio dentro de los fines que justifican su existencia.

El patrimonio podrá ser más o menos escaso, pero existe, y el consorcio tiene aptitud para incorporar bienes en él. En el derecho argentino no existe patrimonio sin una persona titular, y el concepto de patrimonio de afectación es totalmente extraño a ese ordenamiento jurídico.

Desde un ángulo concurrente a lo expuesto puede sostenerse que, en conclusión:

[La personalidad del consorcio] 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, distinto del de cada uno de sus integrantes.¹²

Es decir, la misma ley lo dota de órganos de gobierno perfectamente establecidos y diferenciados.

La personalidad del consorcio fue unánimemente aceptada por la doctrina y la jurisprudencia, hasta el punto de que BORDA, con su habitual expresividad, afirmaba que se trataba de *ius receptum*.¹³

2.2.3. La renovación de las teorías negativas

La situación se mantuvo invariable hasta el conocido fallo *Consortio de Propietarios Marcelo T. de Alvear 1275/77 c. Arminfé, S. A.*¹⁴

¹¹ ALTERINI, o. cit., pp. 736 ss.

¹² BORDA, Guillermo A., *Tratado de derecho civil. Derechos reales*, t. I, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2.ª ed., 1978, p. 633.

¹³ *Ibidem*, p. 634.

¹⁴ Cámara Nacional en lo Civil, Sala A, “Consortio de Propietarios Marcelo T. de Alvear 1275/77 c. Arminfé S. A.”, *La Ley*, 1985-A, 541. Tal tesis fue luego reiterada por el tribunal en autos “Consortio de Propietarios Edificio Fracción ‘F’, Manzana 119, Barrio III, Catalina Sud c. Vega, Carlos O. s/acción declarativa y Vega Carlos O. c. Consortio de Propietarios Edificio Fracción ‘F’, Manzana 119, Barrio III, Catalina Sud, s/daños y perjuicios”, *La Ley*, 1987-A, 464. Luego esta tendencia desapareció, hasta donde conocemos, totalmente.

Del fallo del doctor ZANNONI en la causa citada, que adelantamos no compartimos, merece destacarse la referencia a la comunidad o comunión de derechos. Dice dicho civilista:

Si, con la doctrina más moderna, captamos la riqueza que encierra la noción jurídica de comunidad de derechos —género del que participan como especies el condominio, la comunidad hereditaria, la sociedad conyugal entendida como régimen de comunidad entre cónyuges sobre los gananciales, etc.— pronto se nos hará evidente que la tesis de la personalidad de esas comunidades atribuyen una subjetividad para resolver técnicamente la unidad del derecho reconocido a pluralidad de titulares frente a terceros. Este es el meollo. Ocurre que a medida que la doctrina ha privilegiado la tesis sobre la personalidad ha debilitado correlativamente el significado que la comunidad de derechos encierra, y es así que en lugar de caracterizar la relación jurídica que permite investir la cotitularidad del derecho sobre un objeto único frente a terceros, ha optado por reputar que ese objeto forma el “patrimonio” de un “sujeto” que es titular de ese derecho.¹⁵

Posteriormente la tesis negativa resurgió en el fallo *Consortio de Edificios Vicente López c. Aslan y Ezcurra, S. A.*, fallado por la Sala B de la Cámara Nacional Civil, donde se sostuvo:

El consorcio de copropietarios puede ser calificado como una representación legal unificada de los consorcistas y a la vez esa definición impide aceptar que exista como persona jurídica independiente, ya que el examen de su constitución —en los términos expuestos por la ley 13.512— permite verificar de inmediato la carencia de un patrimonio propio.¹⁶

Esta vacilación jurisprudencial, que se mantuvo durante algún tiempo, llevó a BORDA a corregir la enfática aseveración de que la doctrina de la personalidad era derecho recibido, y en la versión de 1992 de su *Tratado* afirmó que la personalidad había sido admitida por “la jurisprudencia largamente predominante”.¹⁷

2.2.4. Réplica a la renovación de las teorías negativas

El argumento de ZANNONI no nos convence. La comunidad de bienes, figura que fuera del caso del derecho real de condominio no ha convocado mayormente la atención de la doctrina nacional, es:

[...] una manifestación del fenómeno jurídico que posibilita la pertenencia de un bien a varias personas, y que es organizado de diferentes formas, atendido al grado de cohesión entre tales personas, que le atribuye a la hora de ostentar tal titularidad y, consecuentemente, a la de ejercer sus

¹⁵ ZANNONI, Eduardo, su voto como vocal en el fallo citado en la nota anterior.

¹⁶ Cámara Nacional en lo Civil, Sala B, 18.9.1990, “Consortio de Edificios Vicente López c. Aslan y Ezcurra, S. A.”, en *La Ley*, 1990-E, 429. Tal aseveración, como ya hemos visto, es inexacta.

¹⁷ BORDA, o. cit.

contenidos: cohesión que va desde el grado menor, que es la unión necesaria, pero ocasional, de los titulares para tomar decisiones que afectan el bien compartido, como en el caso de la comunidad por cuotas, hasta el mayor (fuera ya del ámbito de la comunidad), representado por la conjunción de los sujetos hasta el extremo de, a estos fines, desaparecer como tales, convirtiéndose en uno distinto como es el caso de la persona jurídica.¹⁸

El párrafo transcrito plantea en forma adecuada la cuestión. Si la abordamos desde el ángulo de la técnica jurídica, el jurista debe preguntarse cuál es el ropaje que mejor responde a la realidad subyacente de naturaleza social que importa el consorcio. ¿Debe detenerse en los estadios de la comunidad o se debe permitir avanzar a su pleno reconocimiento como persona jurídica? Para nosotros no existen dudas de que debe avanzarse de la técnica de la comunión de derechos a la de la personalidad.

En nuestra opinión, en el derecho argentino la cuestión queda oscurecida por cierta perplejidad que causa la singularidad de aunar al dominio exclusivo sobre las unidades funcionales, con el condominio de indivisión forzosa sobre todas las cosas de uso común o indispensables para la seguridad del edificio, así como el terreno, y todo ello con carácter de inseparabilidad, previsto por el artículo 3, última parte, de la ley 13.512.¹⁹

Existe una zona gris, de posible superposición y difícil deslinde, entre la actuación de los consorcistas como condóminos sobre las cosas comunes que integran su unidad funcional y el ejercicio directo de ciertas facultades por el consorcio —incluso sobre las cosas comunes—, con competencias propias que les incumben como persona distinta a quienes lo integran. Pero los argumentos en pro de la personalidad resultan incontrovertibles, y no se olvide además que el derecho de propiedad horizontal no es una simple yuxtaposición de dominio y condominio.

En contraste con el condominio, cuyo régimen tiene tendencia a ser esencialmente transitorio, o bien aprehende realidades extremadamente simples, la organización de los copropietarios en el consorcio tiene una estabilidad y complejidad tal que importa que el derecho no pueda dejar de reconocerle personalidad.

Como expresa con claridad LLAMBÍAS:

¹⁸ MORENO QUESADA, Bernardo, *Curso de derecho civil*, t. III, “Derechos reales y registral inmobiliario”, Tirant Lo Blanch, Valencia, 1999, pp. 233 y 234.

¹⁹ Artículo 3, tercera parte, ley 13.512: “Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan”.

[...] el consorcio de propiedad horizontal es un resorte indispensable de ese régimen y está llamado a perdurar en tanto subsista la misma propiedad horizontal, lo que justifica su reconocimiento como entidad jurídica.²⁰

Estamos entonces ante un caso en que el derecho está constreñido en justicia a reconocer la personalidad.²¹

2.2.5. Proyectos de reforma

La tendencia de nuestros proyectos de reforma integral de la legislación civil (1993: artículo 3115; 1998: artículo 1979 e incluso, aunque más tímidamente, el de 1987: artículo 2617) confirman una dirección que entendemos irreversible en el derecho argentino y que es ocioso proseguir discutiendo.

El proyecto de 2012 en el artículo 148 establece en su inciso *f* que el consorcio de propiedad horizontal es una persona jurídica privada, y en el artículo 2044, bajo el epígrafe “Consortio”, expresa:

El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador.

2.2.6. Jornadas y congresos

Las XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil aconsejaron *de lege ferenda* —sin que ello implicara desconocer la personalidad del consorcio— que se consagrara legislativamente la personalidad de este en los términos del artículo 33 del Código Civil.²²

En las XIII Jornadas Nacionales de Derecho Registral, celebradas en Mendoza en el año 2004, se concluyó *de lege lata*, por casi unanimidad,²³ que el consorcio de propietarios

²⁰ LLAMBÍAS, Jorge, *Tratado de derecho civil. Parte general*, t. II, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 6.ª ed., 1975, p. 52.

²¹ Puede verse, a manera de cierre del debate, el artículo de Jorge ALTERINI y Gabriela VÁZQUEZ sobre este tema (ALTERINI, Jorge Horacio, y VÁZQUEZ, Gabriela A., “Reafirmación de la personalidad del consorcio y su capacidad para adquirir bienes”, en *La Ley*, t. 2007-C, Buenos Aires, p. 1076).

²² Artículo 33 del Código Civil argentino: “Las personas jurídicas pueden ser de carácter público o privado. Tienen carácter público: 1ro. El Estado Nacional, las Provincias y los Municipios; 2do. Las entidades autárquicas; 3ro. La Iglesia Católica; Tienen carácter privado: 1ro. Las asociaciones y las fundaciones que tengan por principal objeto el bien común, posean patrimonio propio, sean capaces por sus estatutos de adquirir bienes, no subsistan exclusivamente de asignaciones del Estado, y obtengan autorización para funcionar; 2do. Las sociedades civiles y comerciales o entidades que conforme a la ley tengan capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, aunque no requieran autorización expresa del Estado para funcionar”.

Las Jornadas juzgaron la conveniencia de que el consorcio de propietarios fuera expresamente incluido como una persona jurídica privada. Es el criterio, ya citado, del artículo 148, inciso *f*, del proyecto del 2012.

²³ La única disidencia fue de la Dra. VINASSA en representación de la Dirección del Registro Público de la Provincia de Mendoza, la que solitariamente sostuvo que el consorcio no es persona jurídica y de *lege ferenda* propuso que se admita la personalidad del consorcio y que el patrimonio se encuentre integrado por las unidades que se le asignan en el inmueble.

de la Ley de Propiedad Horizontal, n.º 13.512, es persona jurídica privada y que, como persona, el consorcio presenta los atributos inherentes a todas ellas: capacidad de derecho, nombre, domicilio y patrimonio.

3.

SUPUESTOS DE RESPONSABILIDAD CIVIL DEL CONSORCIO

Siendo el consorcio una persona jurídica, es indudable que será responsable civilmente. Ello fluye de lo dispuesto en los artículos 41, 42, 43 y concordantes del Código Civil. Podrán así estar en juicio como actores (artículo 41 del Código Civil) o como demandados (artículo 43 del Código Civil) y hacerse ejecución de sus bienes.²⁴ En suma, plena responsabilidad tanto contractual como extracontractual.

4.

RESPONSABILIDAD DE LOS CONSORCISTAS POR LAS DEUDAS DEL CONSORCIO

No existen dudas en doctrina de que los consorcistas responden por las deudas del consorcio respecto a terceros.

En cambio, difieren los autores sobre el carácter de dicha responsabilidad —si directa o subsidiaria— y en la proporción de esta frente a terceros. Es inaudito que, pese a lo irresuelto de la cuestión, el legislador nacional no atine aún a solucionar legislativamente la cuestión.

Existen dos posiciones *de lege lata* y una tercera *de lege ferenda*:

²⁴ Artículo 41 del Código Civil argentino: “Respecto de los terceros, los establecimientos o corporaciones con el carácter de personas jurídicas, gozan en general de los mismos derechos que los simples particulares para adquirir bienes, tomar y conservar la posesión de ellos, constituir servidumbres reales, recibir usufructos de las propiedades ajenas, herencias o legados por testamentos, donaciones por actos entre vivos, crear obligaciones e intentar en la medida de su capacidad de derecho, acciones civiles o criminales”.

Artículo 42 del Código Civil argentino: “Las personas jurídicas pueden ser demandadas por acciones civiles, y puede hacerse ejecución en sus bienes”.

Artículo 43 del Código Civil argentino: “Las personas jurídicas responden por los daños que causen quienes las dirijan o administren, en ejercicio o con ocasión de sus funciones. Responden también por los daños que causen sus dependientes o las cosas, en las condiciones establecidas en el título: ‘De las obligaciones que nacen de los hechos ilícitos que no son delitos’”.

4.1. TEORÍAS ACERCA DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS CONSORCISTAS POR LAS DEUDAS DEL CONSORCIO

4.1.1. Los consorcistas responden en forma subsidiaria por las deudas del consorcio y en partes iguales

4.1.1.1. Fundamentos de la responsabilidad subsidiaria y mancomunada de los condóminos

Jorge ALTERINI ha propugnado convincentemente esta teoría. Dice el distinguido jurista que por la analogía permitida por el artículo 16 del Código Civil,²⁵ del que el propio Código hace gala en el caso de las simples asociaciones en el artículo 46,²⁶ puede acudir al artículo 1713 del Código Civil, relativo a sociedades civiles, y por tanto, dado que conforme dicha norma “los acreedores de la sociedad son acreedores, al mismo tiempo, de los socios”, los comuneros responden por la deuda de los consorcistas, tanto las contractuales como las extracontractuales.²⁷

Sigue razonando el autor que tal responsabilidad es subsidiaria a la manera de fiadores, no obstante la expresión “al mismo tiempo” del artículo 1713, y que esa interpretación encuentra respaldo en el viejo artículo 443 del Código Civil y hoy en el 56²⁸ de la Ley de Sociedades, n.º 19.550, que requiere para ejecutar la deuda contra los socios la previa excusión de los bienes sociales.

La doctrina autoral y judicial, en materia de propiedad horizontal, no suele avanzar más en este aspecto. Sin embargo, la cuestión es mucho más complicada que como se presenta, dado que el artículo 1713 del Código Civil no ha sido interpretado unánimemente

²⁵ Artículo 16 del Código Civil argentino: “Si una cuestión civil no puede resolverse, ni por las palabras, ni por el espíritu de la ley, se atenderá a los principios de leyes análogas; y si aún la cuestión fuere dudosa, se resolverá por los principios generales del derecho, teniendo en consideración las circunstancias del caso”.

²⁶ Artículo 46 del Código Civil argentino: “Las asociaciones que no tienen existencia legal como personas jurídicas, serán consideradas como simples asociaciones civiles o religiosas, según el fin de su instituto. Son sujetos de derecho, siempre que la constitución y designación de autoridades se acredite por escritura pública o instrumentos privados de autenticidad certificada por escribano público. De lo contrario, todos los miembros fundadores de la asociación y sus administradores asumen responsabilidad solidaria por los actos de ésta. Supletoriamente registrarán a las asociaciones a que este artículo se refiere las normas de la sociedad civil”.

²⁷ Artículo 1713 del Código Civil argentino: “Los acreedores de la sociedad son acreedores, al mismo tiempo, de los socios. Si cobraren sus créditos de los bienes sociales, la sociedad no tendrá derecho de compensar lo que les debiere con lo que ellos debiesen a los socios, aunque éstos sean los administradores de la sociedad. Si los cobrasen de los bienes particulares de algunos de los socios, ese socio tendrá derecho para compensar la deuda social con lo que ellos le debiesen, o con lo que debiesen a la sociedad”.

²⁸ Artículo 56 de la ley 19550: “La sentencia que se pronuncie contra la sociedad tiene fuerza de cosa juzgada contra los socios en relación a su responsabilidad social y puede ser ejecutada contra ellos, previa excusión de los bienes sociales, según corresponda de acuerdo con el tipo de sociedad de que se trate”.

por la doctrina que se ocupó de las sociedades civiles. En un profundo trabajo acerca de las sociedades civiles, destaca MÉNDEZ SIERRA que la expresión “al mismo tiempo” ha sido interpretada en forma diversa. Dice al respecto el citado autor:

Algunos autores y fallos han sostenido que los socios responden por las deudas sociales sólo de manera subsidiaria; esto es, que los terceros acreedores deben previamente excluir los bienes de la sociedad para recién luego, en caso de quedar insatisfechos, agredir los bienes particulares de los socios. Lafaille lo entendía así, considerando que los socios revisten el carácter de cofiadores, seguido por Videla Escalada y luego por López de Zavalía; y Busso pensaba del mismo modo. Sin embargo ha terminado por prevalecer la opinión contraria: la responsabilidad de los socios por las deudas sociales es directa y no subsidiaria, por lo cual los acreedores no están obligados a la previa exclusión de los bienes sociales. La solución es rigurosa, pero la expresión del artículo 1713 del cód. civil es concluyente. Se señala en tal sentido que los acreedores están habilitados para dirigir su acción directamente contra los socios, o bien para demandar en forma conjunta a la sociedad y a cada uno de sus miembros. Aunque la solución del artículo 1713 del cód. civil no altera la personalidad de la sociedad, ni afecta la diferenciación de su patrimonio de la de sus socios, implica una excepción al principio general establecido por el artículo 39 del cód. civil,²⁹ ya que en la sociedad civil los socios se convierten en codeudores de las deudas sociales. Su fundamento se explica sobre la base de dos ideas que se interrelacionan. Por un lado, el propósito de lucro que preside la actividad común en estas personas jurídicas, que justifica que los socios respondan por las obligaciones que contraiga el ente en su vida jurídica, atento a que lo constituyen y realizan la actividad común a través de él para obtener beneficios económicos y dividirlos entre sí. Por el otro, la consideración de que los terceros, al contratar con la sociedad, tienen en cuenta las personas de sus integrantes, su solvencia y seriedad. En todo caso, implica una garantía legal dirigida a proteger a los terceros y asegurarles el cobro de sus créditos.³⁰

Como vemos, la interpretación que da la doctrina de derechos reales al artículo 1713 del Código Civil, siguiendo a ALTERINI, no es la prevaleciente cuando se trata de analizar en sí misma la norma que se trae por analogía al caso de la propiedad horizontal. Parecería sin embargo excesivo que, mientras los socios de las sociedades comerciales gozan, por lo menos según el artículo 56 de la ley 19.550, del beneficio de excusión, no lo tengan los socios de la sociedad civil. Y si bien en el caso de esta última se puede, ante el texto expreso, inclinarse por la solución que da la doctrina mayoritaria en el supuesto de los consorcistas de la propiedad horizontal, resulta más acertado detener allí la analogía y recurrir a normas más

²⁹ Artículo 39 del Código Civil Argentino: “Las corporaciones, asociaciones, etc., serán consideradas como personas enteramente distintas de sus miembros. Los bienes que pertenezcan a la asociación, no pertenecen a ninguno de sus miembros; y ninguno de sus miembros, ni todos ellos, están obligados a satisfacer las deudas de la corporación, si expresamente no se hubiesen obligado como fiadores, o mancomunado con ella”.

³⁰ MÉNDEZ SIERRA, Eduardo C., “Régimen de responsabilidad de los socios en las sociedades civiles irregulares o de hecho”, *El Derecho*, t. 227, Buenos Aires, p. 926.

apropiadas a la institución de que se trata. No se da en la propiedad horizontal el propósito de obtener beneficios que justifica la rigurosa interpretación del artículo 1713 del Código Civil.

En cuanto a la extensión de la responsabilidad por aplicación del artículo 1750³¹ y 1747³² del Código Civil, los consorcistas responden en forma simplemente mancomunada por partes iguales, sin perjuicio luego de las acciones entre ellos para que cada uno termine contribuyendo con lo que le correspondía en proporción a su parte (artículo 1752 del Código Civil).³³

En definitiva, siguiendo a ALTERINI: responsabilidad de los consorcistas subsidiaria, simplemente mancomunada entre ellos, por partes iguales, y con derecho a repetir del resto de los comuneros lo que hubieran pagado en exceso.³⁴ Es también la posición de HIGHTON³⁵ y RACCIATTI.³⁶ La deuda luego se reparte entre los consortes en función de la proporción en la que deban contribuir en las partes comunes.³⁷ Debe agregarse que el consorcista, en la medida de su responsabilidad, responde con todos sus bienes.

4.1.1.2. *Quid de la insolvencia de uno de los consorcistas*

La incidencia de la insolvencia de uno de los consorcistas respecto del crédito contra el consorcio tampoco ha sido tratada por la doctrina especializada. Recurrimos nuevamente a la doctrina elaborada en torno a la sociedad civil y al trabajo, ya citado, del profesor MÉNDEZ SIERRA:

El artículo 1751 del cód. civil establece que en caso de insolvencia de uno de los socios frente a la deuda social debe observarse lo dispuesto en el artículo 1731. Este último impone que la parte del insolvente se partirá entre los demás socios “a prorrata de su interés social”. Vale decir, los socios deben asumir frente a los terceros acreedores la insolvencia de alguno de ellos, a prorrata de su participación social. Esto implica una alteración significativa del régimen de las obligaciones simplemente mancomunadas, donde la insolvencia de uno de los deudores perjudica solamente al

³¹ Artículo 1750 del Código Civil argentino: “Cuando las deudas pasivas de la sociedad fuesen cobradas de los bienes particulares de los socios, el pago se dividirá entre ellos por partes iguales, sin que los acreedores tengan derecho a que se les pague de otro modo, ni obligación de recibir el pago de otro modo”.

³² Artículo 1747 del Código Civil argentino: “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”.

³³ Artículo 1752 del Código Civil argentino: “Si los socios hubiesen pagado las deudas de la sociedad por entero, o por cuotas iguales o desiguales, la división entre ellos se hará en proporción a la parte en la sociedad, o a la parte en que participasen de las ganancias y pérdidas. Lo que alguno hubiese pagado de más será indemnizado por los otros”.

³⁴ ALTERINI, o. cit., pp. 742 ss.

³⁵ HIGHTON, o. cit., p. 246.

³⁶ RACCIATTI, *Manual de la propiedad horizontal*, Depalma, Buenos Aires, 1998, p. 91.

³⁷ *Ibidem*.

acreedor y no afecta a los codeudores (artículo 677, cód. civil) [...] Y denota hasta qué punto la responsabilidad de los socios en la sociedad civil es ilimitada, ya que los acreedores pueden perseguir a los socios solventes hasta obtener íntegramente la satisfacción de su crédito, de manera tal que si sólo uno lo es, y todos los otros socios son insolventes, aquél deberá responder por el todo.³⁸

4.1.1.3. *La previa excusión de los bienes del consorcio*

Antes de hacer efectiva la responsabilidad contra los comuneros deben excutirse los bienes del consorcio.

No siempre la posibilidad del embargo de expensas implica que el consorcio sea suficientemente solvente como para que quede obstaculizada la acción contra los consorcistas. Ello es más evidente aún cuando solo un porcentaje de las expensas puede embargarse.

Así se decidió correctamente:

Cabe modificar la resolución por la cual se desestimó el embargo de las unidades funcionales de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, frente al incumplimiento del consorcio demandado respecto del pago de las cuotas de un acuerdo conciliatorio, habiéndose decretado, en cambio, el embargo en un 30% sobre la recaudación de expensas comunes, ya que si se retuviera mensualmente este porcentaje, harían falta aproximadamente tres años para recaudar tan sólo el capital ejecutado, plazo que luce desmesurado en atención al tiempo ya transcurrido desde el vencimiento de las cuotas reclamadas y la avanzada edad de la ejecutante —85 años—, debiendo permitirse a ésta, además, en caso de resultar insuficientes las sumas embargadas al consorcio, solicitar embargo sobre las unidades funcionales de los copropietarios, dividiéndose el monto ejecutado por partes iguales entre todos ellos, sin perjuicio de eventuales acciones de regreso, de acuerdo con las proporciones de cada uno en el pago de expensas.³⁹

La solución de la Cámara, que luce ajustada a derecho, máxime dada la edad de la acreedora, también lo sería siempre que la vía del embargo de las expensas implique dilatar irrazonablemente el cobro de un crédito que no tiene por qué ser pagado en cuotas. Si el consorcio obra correctamente e incluye el crédito debido al tercero en las expensas, lo recauda y lo abona cuanto antes, podrá evitar que la ejecución se dirija a los comuneros.

³⁸ MÉNDEZ SIERRA, o. cit., p. 926.

³⁹ Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo, Sala IV, 16.5.2006, “Fervillotti, Francisca R. c. Consorcio de propietarios del edificio Dorrego 880/4”, *La Ley* 2006-E, 34.

4.1.2. Los comuneros responden en forma directa y en proporción a la porción de la deuda que les corresponde conforme el artículo 8.º de la ley 13.512

Marina MARIANI DE VIDAL ha propugnado que la responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio es directa. El acreedor puede demandar al consorcio y a los comuneros o a uno u otro, pero estos últimos solo responden en la proporción que les corresponde soportar en las deudas comunes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8.º de la Ley de Propiedad Horizontal.⁴⁰ Deduciendo tal responsabilidad de lo dispuesto en el artículo citado, cabe consignar que en la proporción establecida tampoco hay duda de que aquí estamos ante una responsabilidad ilimitada del consorte con todos sus bienes.

¿Qué ocurre en el marco de esta teoría si un consorcista es insolvente? ¿Se aplicarían las disposiciones de las obligaciones mancomunadas y la insolvencia debería soportarla el acreedor? La cuestión es dudosa. De todas maneras, a la luz de cualquiera de estas teorías, manteniéndose la responsabilidad del consorcio, puede haber aún maneras de salvar la insolvencia y de lograr el cobro total de la deuda. ¿Sería desencaminado, verbigracia, que se le ordenara al administrador liquidar la deuda en las expensas comunes y por esa vía, ejecutando a los consorcistas, que el consorcio obtenga los fondos para pagar sus deudas? Creemos que no. Incluso es pensable algún tipo de subrogación en los derechos del consorcio (artículo 1196 del Código Civil)⁴¹ para el caso de que este no procediera a ejecutar las expensas liquidadas.

4.1.3. La responsabilidad de los consorcistas en los eventos científicos y los proyectos de reforma

La segunda Conferencia Nacional de Propiedad Horizontal (Rosario, 1969) estableció que los consorcistas responden subsidiariamente por las deudas del consorcio en los términos del artículo 1713 del Código Civil.

Las IV Jornadas Nacionales de Derecho Civil recomendaron *de lege ferenda* “establecer la subsidiariedad de los consorcistas en la extensión de sus respectivas proporciones y hasta el valor de su unidad”.

En cuanto a los proyectos de reforma, la Comisión especial designada por la Federación Argentina de Colegios de Abogados para expedirse sobre un anteproyecto de

⁴⁰ MARIANI DE VIDAL, Marina, “Las deudas del consorcio de copropietarios ¿sobre qué bienes pueden hacerse efectivas?”, en *El Derecho*, t. 45, Buenos Aires, p. 867.

⁴¹ Artículo 1196 del Código Civil argentino: “Sin embargo los acreedores pueden ejercer todos los derechos y acciones de su deudor, con excepción de los que sean inherentes a su persona”.

Propiedad Horizontal sobre el que había consultado la Secretaría de Justicia de la Nación, recomendó que se agregara en él que la responsabilidad del consorcio y la subsidiaria de sus miembros se rige por el artículo 1713 del Código Civil.⁴²

El proyecto de 1987 estableció que los propietarios responden subsidiariamente por las deudas del consorcio en la extensión de sus porcentuales (artículo 2617, último párrafo).

El proyecto de 1993 parte de una solución similar y dice: “Los propietarios responden subsidiariamente por las deudas del consorcio en la extensión de sus proporciones” (artículo 3126), pero agrega en el mismo artículo una significativa limitación: “en ningún caso la responsabilidad excederá el valor de su unidad funcional” (artículo 3126, último párrafo), con lo que la responsabilidad de los comuneros en ese proyecto no es ilimitada, sino restringida al valor de su piso o departamento.

El proyecto de 1998 establece que los propietarios responden subsidiariamente por las deudas del consorcio en proporción a sus alícuotas (artículo 1989).

4.1.4. Breve ensayo de solución: Responsabilidad subsidiaria y en proporción a sus porcentajes en la propiedad horizontal

Teniendo en cuenta que la situación no está expresamente resuelta por la ley 13.512, el intérprete debe tender a la solución que resulte más justa, y esta no es otra que la que vienen propugnando los proyectos de reforma. Sin embargo, no debe perderse de vista que el vacío normativo es tal que siempre será posible fundar una solución distinta en una norma diversa. Repetimos que se impone la solución legislativa.

4.1.4.1. Responsabilidad subsidiaria

Creemos que puede sostenerse la responsabilidad subsidiaria echando mano al artículo 56 de la Ley de Sociedades:

La sentencia que se pronuncie contra la sociedad tiene fuerza de cosa juzgada contra los socios en relación a su responsabilidad social y puede ser ejecutada contra ellos, previa exclusión de los bienes sociales, según corresponda de acuerdo con el tipo de sociedad de que se trate.

Debe descartarse el artículo 1713 del Código Civil, que nos lleva por otro camino, pero que podemos soslayar dado que se trata de una solución especial para las sociedades

⁴² La Comisión la integraron los Dres. Jorge ALTERINI, Dalmiro ALSINA ATIENZA y Guillermo ALLENDE (véase ALTERINI, o. cit., p. 743).

civiles —acertada o no—, pero no la general del Código Civil que en principio declara la irresponsabilidad de los miembros de las personas jurídicas en su artículo 39:

Las corporaciones, asociaciones, etc., serán consideradas como personas enteramente distintas de sus miembros. Los bienes que pertenezcan a la asociación, no pertenecen a ninguno de sus miembros; y ninguno de sus miembros, ni todos ellos, están obligados a satisfacer las deudas de la corporación, si expresamente no se hubiesen obligado como fiadores, o mancomunado con ella.

Incluso cabría cuestionarse cuál es la razón por la que los consorcistas como miembros de la persona jurídica consorcio deben responder por las deudas de este. Entendemos que tal responsabilidad se deduce sin esfuerzo del artículo 8.º de la ley 13.512:⁴³ en último término tales deudas con terceros se traducen en expensas dado que la marcha regular del consorcio requiere el pago de los créditos contraídos. Sin embargo, la norma del artículo 8.º no impone una responsabilidad directa de los consorcistas frente a terceros, sino con el consorcio. Por tanto, puede mantenerse que la responsabilidad es subsidiaria.

4.1.4.2. Responsabilidad en proporción a la deuda que le corresponde según el artículo 8.º de la ley 13.512

El artículo 56 de la Ley de Sociedades afirma la responsabilidad subsidiaria de los socios conforme al tipo social de la sociedad de que se trate.

La única norma relativa a responsabilidad en la ley 13.512 es la del mentado artículo 8.º, que indica:

Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas.

⁴³ Artículo 8.º de la ley 13.512: “Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta.

”Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren, a juicio de cualquiera de ellos, de costo excesivo, o contrarias al reglamento o a la ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial, y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva, pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad.

”Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, puede realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados. Podrá también, cualquiera de los propietarios realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado.

”Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece”.

Por tanto, la responsabilidad de los consortes se concreta en esa proporción, incluso respecto a los terceros.

4.1.5. La responsabilidad de los consorcistas en el proyecto de Código Civil unificado del 2012

Extrañamente el proyecto de 2012 en contra de toda la tradición de los proyectos de reforma del último cuarto del siglo XX en la Argentina no establece cómo responden los consorcistas por las deudas del consorcio. Hemos criticado desde la Cátedra y en conferencias dadas sobre el tema la falta de solución del proyecto de 2012.

En un reciente artículo, Jorge ALTERINI ha afirmado con razón:

Creo advertir una omisión, y significativa, al no regularse cómo responden los consorcistas por las deudas del consorcio, tema que ha dado lugar a múltiples disputas doctrinarias y jurisprudenciales, y que procuró superar el Proyecto de 1998 con el art. 1989: “La sentencia que se pronuncie contra el consorcio tiene autoridad de cosa juzgada con relación a los propietarios. Los propietarios responden subsidiariamente por las deudas del consorcio en la extensión de sus alícuotas”. La supresión de este texto, meditada o no, implica que es aplicable lo dispuesto por el art. 143 *in fine*: “los miembros no responden por las obligaciones de la persona jurídica, excepto en los supuestos que expresamente se prevén en este Título y lo que disponga la ley especial”.⁴⁴

Creemos que, a la manera que hemos explicado en el apartado anterior, la doctrina y la jurisprudencia podrán construir la responsabilidad del consorcista echando mano al artículo 2046 del proyecto:

El propietario está obligado a: [...] c) pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa [...],

y al artículo 2048:

Cada propietario [...] debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador. Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros. Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea.

⁴⁴ ALTERINI, Jorge Horacio, “Primeras consideraciones sobre los derechos reales en el Proyecto de Código”, *Academia Nacional de Derecho*, 4.9.2012, Buenos Aires, p. 1.

Estas normas pueden cumplir la función del artículo 8.º de la ley 13.512 vigente y permitir elaborar una doctrina como la que propugnamos en la sección 4.1.4. Pero ciertamente resulta inadmisibles que el proyecto haya desperdiciado la oportunidad de consagrar expresamente la tendencia doctrinal ampliamente dominante y deje la cuestión librada a una jurisprudencia que deberá consolidarse a través del tiempo, con la consiguiente multiplicación de pleitos.

4.2. LOS CONSORCISTAS RESPONDEN CON TODOS SUS BIENES

Con cualquiera de las teorías espigadas en el apartado anterior no hay duda de que los consorcistas responden con todos sus bienes en forma ilimitada. Su responsabilidad no se ciñe solo a la unidad de la que son titulares en el consorcio o al valor de esta. No existe una limitación de responsabilidad como la contenida en el ya referido último párrafo del artículo 3126 del proyecto de 1993: “en ningún caso la responsabilidad excederá el valor de su unidad funcional”.

Esto significa que el acreedor puede perseguir al consorcista responsable en otros bienes de su patrimonio.

Todo el patrimonio del deudor está afectado a la satisfacción de los créditos, cualesquiera sean su origen o causa fuente.⁴⁵

4.3. RESPONSABILIDAD DE QUIEN HA COMPRADO LA UNIDAD CUANDO EXISTE UNA DEUDA CON TERCEROS POR CAUSA ANTERIOR A LA ADQUISICIÓN

Una cuestión interesante estriba en si la obligación de reparar los daños ocasionados a un tercero por el consorcio, y del que los consorcistas son también responsables en los términos que vimos en los apartados anteriores, se transmite a quienes adquirieron el dominio de la unidad funcional —y por ende la calidad de consorcista— con posterioridad al hecho dañoso.

La cuestión tiene su similitud⁴⁶ con la que abordó en su oportunidad la Cámara Civil en pleno de la Capital Federal sobre si la obligación de reparar los daños ocasionados

⁴⁵ Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala G, 02/02/2010, “Consortio de Propietarios Güemes 4044 c. Duek, Ernesto Marcos”, *La Ley online*, AR/JUR/3/.

⁴⁶ Véase en este sentido GURFINKEL DE WENDY, Lilian, *La propiedad horizontal. Análisis dogmático de la ley 13.512*, Lexis Nexis, Buenos Aires, 2005, p. 276.

por la construcción de un inmueble se transmite a los futuros adquirentes del dominio.⁴⁷ El plenario se había planteado porque la Sala F entendía, en contradicción con la Sala A de la misma Cámara, que “el hecho de que el perjuicio se haya originado con anterioridad a la transmisión del inmueble adquirido por el demandado no modifica la responsabilidad del propietario actual frente a su vecino, sin perjuicio del ejercicio de la acción que corresponda a aquél contra sus antecesores en el dominio”. En el plenario que respondió negativamente a la cuestión propuesta puede destacarse el voto de CIFUENTES, quien argumentó:

La obligación de reparar los daños ocasionados al propietario vecino por la construcción de un inmueble, tiene clara procedencia en la responsabilidad extracontractual. [...] Esta responsabilidad civil [...] no puede sino derivar en un derecho personal que asienta en la idea de culpa. De ahí que, en principio, sea intransmisible dicha responsabilidad a los futuros adquirentes del dominio, quienes han sido ajenos al acto u omisión ilícitos. [...] Aun suponiendo, como en algún caso se sostuvo, que se tratara, por parte del dueño del inmueble en construcción, de una responsabilidad objetiva [...] ella no deriva de la cosa en sí, del puro señorío de la voluntad que corresponde al dominio, sino del hecho por mano propia o ajena sobre esa cosa. Una conclusión distinta que trasladara a quien adquiriera por acto entre vivos, al sucesor singular, la obligación de reparar o resarcir (reconstruir la cosa dañada o pagar en dinero la indemnización pertinente), no solamente desconocería el fundamento de dicha responsabilidad y la proyección del artículo 497 sino que consagraría una solución injusta al hacer pagar a terceros culpas ajenas. Sustraería el tema de su característica originaria y principal, encuadrada en los conceptos legales de los arts. 1066 y ss., 1109 y 1113 CCiv., para ubicarlos en la pura relación de señorío que es el elemento de la llamada obligación *propter rem*. Es insostenible arribar a la conclusión de que la obligación de resarcimiento en este caso asienta en la misma cosa transmitida, respecto de la misma cosa, puesto que está generada en el hecho, acto u omisión obrado sobre la cosa, que son la causa productora del daño. Luego, acorde con lo dispuesto en el artículo 3266 dicha obligación no pasa al sucesor particular.

Por su parte, Jorge ALTERINI, en su voto en el plenario citado, luego de caracterizar acabadamente las obligaciones ambulatorias concluyó:

Es evidente que las obligaciones nacidas de daños y perjuicios son distintas de las “obligaciones *propter rem*”, en nada se vinculan con las “cargas reales” y la acción de daños y perjuicios no encasilla entre las acciones personales que por sus efectos reipersecutorios son calificadas como “*in rem scriptae*”. Por tanto [...] no dudo que la obligación de reparar los daños ocasionados por la construcción de un inmueble no se transmite a los futuros adquirentes del dominio.

⁴⁷ Cámara Nacional Civil en pleno, 11 de mayo de 1977, “Dodero, Hipólito C. v. Consorcio Neuquén 586/88/90 y/u otro”, *Lexis* n.º 60000999.

Aplicada esta línea de pensamiento a nuestro caso, no habría motivo para que las deudas de los consorcistas —no con el consorcio sino con terceros— se consideraran traspasadas a los adquirentes, y que estos respondieran ante tales terceros por la sola circunstancia de haber adquirido una unidad funcional a posteriori del acaecimiento del hecho dañoso.

Pero desde otro ángulo se ha sostenido la responsabilidad del nuevo adquirente por aplicación del artículo 1675 del Código Civil. Como se recordará, este dispone que “el cesionario admitido como socio, quedará obligado para con la sociedad, o para con los socios y los acreedores sociales, como el socio cedente, cualesquiera que hayan sido las cláusulas de la cesión”. En virtud de ello se sostiene que el nuevo consorcista adquiere el activo y el pasivo consorcial no por ser una obligación *propter rem*, sino porque frente al tercero se es consorcista y entonces responderá como su antecesor tanto contractual como extracontractualmente.⁴⁸ En igual sentido se ha dicho que el adquirente debe pagar la acreencia y luego puede repetir contra el que era el titular de la unidad cuando ocurrió el hecho, sin liberar la venta a este de la deuda.⁴⁹

No se olvide, por otra parte, que siempre el consorcio podrá incluir la deuda con terceros dentro de la liquidación de expensas y así pagar al acreedor reclamante, con lo que quien resulta adquirente con posterioridad al hecho o acto que generó la responsabilidad consorcial se verá obligado al pago.

Se ha recomendado asimismo como prudente que el escribano interviniente en la operación de la enajenación de la unidad no solo pida al administrador un estado de la deuda de expensas, sino también de los juicios que se hubieran iniciado contra él, así como de los reclamos de que tuviera conocimiento.⁵⁰

4.4. RESPONSABILIDAD DE LOS EXCONSORCISTAS

¿Qué ocurre con quienes eran consorcistas a la fecha del hecho que originó la responsabilidad del consorcio?

No parece que conforme las normas vigentes la enajenación de la unidad libre al exconsorcista de su responsabilidad respecto de las deudas generadas cuando él era titular.

Puede invocarse como norma análoga el artículo 1742 del Código Civil:

⁴⁸ HIGHTON, Elena I.; ÁLVAREZ JULIÁ, Luis; LEIVA FERNÁNDEZ, Luis F.; Lambois, Susana; ARATA, Rodolfo V., y SGRILLETI, Alfredo M., *Responsabilidad civil. Administradores. Consorcios. Consorcistas. Vecinos. Teoría y práctica*, Ad-Hoc, Buenos Aires, 1986.

⁴⁹ GOLDENBERG, Alicia E., y HUMPHREYS, Ethel, *Régimen de la propiedad horizontal*, Lexis Nexis, Buenos Aires, 2004, *Lexis* n.º 8000/002070.

⁵⁰ GURFINKEL DE WENDY, *La propiedad...*, o. cit., p. 279.

De la exclusión o de la renuncia de cualquiera de los socios, resultarán los efectos siguientes: [...] 3º. En cuanto a las deudas pasivas de la sociedad, hasta el día de la exclusión o renuncia, los acreedores conservarán sus derechos contra el socio excluido o renunciante del mismo modo que contra los socios que continuasen en la sociedad, aunque éstos hayan tomado a su cargo el pago total; salvo si expresamente y por escrito, exonerasen al socio excluido o renunciante.

Los fundamentos del plenario citado en el apartado anterior también abonan la subsistencia de la responsabilidad de los exconsorcistas.

4.5. EFECTOS DE LA SENTENCIA PRONUNCIADA CONTRA EL CONSORCIO EN RELACIÓN CON LOS CONSORCISTAS

4.5.1. ¿Es ejecutable la sentencia contra los consorcistas?

Una parte de la doctrina sostiene, con base en el artículo 56 de la ley 19.550, que acaso sea ajustado a derecho y razonable sostener que la sentencia contra el consorcio tiene fuerza de cosa juzgada contra los consorcistas.⁵¹

Otra línea argumental rechaza la solución del artículo 56 de la ley 19.550 que propicia la expansión de la cosa juzgada. Afirma que, siendo aplicables las normas de la sociedad civil, los consorcistas actúan como fiadores y tendrían derecho a ser oídos en los términos del artículo 2023 del Código Civil;⁵² por lo tanto, debería correrse el traslado de la sentencia por un plazo determinado a fin de oponer las defensas que consideren pertinentes.⁵³

En sentido similar pero refiriéndose a otro instituto, MÉNDEZ SIERRA sostiene:

Lo establecido para las sociedades comerciales por el artículo 56 de la ley 19.550 es una excepción a las reglas comunes sobre los efectos de la cosa juzgada, ya que se trasvasan sus límites subjetivos, al hacerse recaer los efectos de la *res judicata* sobre sujetos que no han litigado en el proceso. No puede, pues, ser extendida su aplicación por vía de analogía. Por lo demás, tampoco podría argumentarse, como sucedía bajo la vigencia del Código de Comercio en materia societaria, que en el pleito en que el socio administrador ha representado a la sociedad también lo ha hecho respecto de los demás socios, y así han estado presentes por su intermedio todos los socios, por lo que la sentencia dictada hace cosa juzgada respecto de todos ellos, individualmente considerados. Ello resultaría artificioso, ya que la representación de la sociedad en un proceso no puede implicar válidamente que quien la invista, a la vez y por el solo hecho de hacerlo, represente simultáneamente a los socios en forma personal, ya que estos últimos son sujetos distintos de aquélla.⁵⁴

⁵¹ ALTERINI, "Responsabilidad...", o. cit., p. 744.

⁵² Artículo 2023 del Código Civil argentino: "El fiador puede intervenir en las instancias entre el acreedor y el deudor, sobre la existencia o validez de la obligación principal; y si no hubiese intervenido, las sentencias pronunciadas no le privan de alegar esas excepciones".

⁵³ REYES, Rafael H., "Notas sobre responsabilidad en el consorcio", *Jurisprudencia Argentina*, t. 2001-IV-882.

⁵⁴ MÉNDEZ SIERRA, o. cit., p. 926.

Debe recordarse que, si bien el artículo 9, inciso *a*, y 11 de la ley 13.512 denominan al administrador “representante de los propietarios”, la doctrina considera que este es representante de la persona jurídica consorcio y no de los consorcistas.

4.5.2. Dificultades procesales

Trasladar la sentencia contra el consorcio a los consorcistas presenta dificultades de índole procesal. Aída KEMELMAJER DE CARLUCCI, en un estudio sobre el tema,⁵⁵ se pregunta cómo puede ejecutarse una deuda contra quien no figura en la sentencia de condena. Para explicar la posibilidad de trabar embargo sobre bienes de los comuneros no demandados, afirma que la actividad ejecutiva puede alcanzar a hechos o personas que, sin figurar en el *nominatim* del título ejecutivo, pueden colocarse en una situación jurídica análoga a la del ejecutado en razón de una ligazón jurídica con la persona que ha sido condenada. En el tema bajo estudio, más que ligazón entre la comunidad y sus componentes, se produciría una suerte de subsunción de los comuneros en la comunidad a través de la situación representativa existente entre ambos. Establece luego una serie de soluciones a la manera de reglas del pretor que tampoco, a nuestro juicio, terminan de solucionar el problema, el cual se puede complicar y mucho, previsiblemente, en forma directamente proporcional al número de consortes. Habría también que considerar en el caso citar como terceros al juicio a los consorcistas para que estos no puedan luego cuestionar lo que no observaron en el trámite de la litis.

Los modernos proyectos de reforma intentaron solucionar el tema legislativamente adoptando una solución similar a la del artículo 56 de la ley de sociedades.

Así, el proyecto de 1987, en el artículo 2617 *in fine*, establece: “La sentencia que se dicte contra el consorcio tendrá autoridad de cosa juzgada contra los propietarios”. En similares términos se expresa el artículo 3126, primer párrafo, del proyecto de 1993: “La sentencia que se pronuncia contra el consorcio tiene autoridad de cosa juzgada con relación a los propietarios”. El mismo proyecto —con evidente ánimo de respetar el derecho de defensa de los consorcistas en alguna medida— impone al administrador, en el artículo 3148, inciso 10: “Notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio”. El proyecto de 1998 contiene dos normas análogas a las citadas del proyecto de 1993 en los artículos 1989 y 2010, inciso *j*.

⁵⁵ KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, “Embargos ordenados contra uno de los consorcistas”, en *Propiedad Horizontal. Revista de Derecho Privado y Comunitario*, 2002-2, Buenos Aires, p. 313.

Estamos nuevamente ante un tema que requiere una solución legislativa. Solo muy dificultosamente y mediante normas análogas se puede con las reglas actuales llegar a una solución para el derecho vigente, la que obviamente no conformará a todos. Se produce una tensión entre economía procesal, seguridad jurídica y eficacia de la sentencia, por un lado, y el derecho de defensa de los consorcistas, por el otro. Ello engendra inseguridad de los litigantes a la hora de elegir las vías procesales adecuadas para que la sentencia a dictarse sea efectiva. Usualmente se demanda solo al consorcio y se actúa sobre él para que este termine obligando a los consorcistas a abonar las expensas para afrontar la deuda con terceros. Se requiere pues adoptar una expresa solución legal, y al parecer las de los proyectos de 1993 y 1998 son acertadas en este aspecto.

Nuevamente el proyecto de 2012, en forma inexplicable, omite toda reglamentación en este fundamental aspecto, que queda librado nuevamente a la doctrina y la jurisprudencia y sin duda dará lugar a la multiplicación de pleitos en desmedro de la seguridad jurídica.

5.

¿PUEDE EL CONSORCIO CONCURSARSE O SER DECLARADO EN QUIEBRA?⁵⁶

En uno de los fallos más representativos de las tesis de la personalidad del consorcio, como fue *Consortio de Propietarios Edificio 9 de Julio*, la Cámara Civil de Mar del Plata, por mayoría con el voto de SOLARI BRUMANA, admitió el pedido de su propio concurso civil que efectuó el mencionado consorcio, el cual por asamblea había designado mandatarios y los había autorizado a presentar el concurso. La fundamentación del Dr. SOLARI BRUMANA discurrió principalmente por la admisión de la personalidad del consorcio, lo que llevaba a admitir su carácter de sujeto concursable.⁵⁷

La Cámara Nacional Comercial, Sala A, partiendo también de la admisión de la personalidad del consorcio, admitió en teoría que podía peticionarse la quiebra de este por un acreedor, pero condicionó su procedencia, por ser también responsables los consorcistas por las deudas del consorcio, a la “constitución en mora e interpelación infructuosa a quienes integran como copropietarios el consorcio”. Dado que en el caso no se había cumplido con

⁵⁶ Sobre el tema véase COSSARI, Nelson G. A., “Algunas consecuencias de la personalidad del consorcio de propiedad horizontal”, *El Derecho*, t. 230, p. 956.

⁵⁷ Cámara 1.º Civil de Mar del Plata, 22 de abril de 1969, “Consortio de Propietarios Edificio 9 de Julio”, *Jurisprudencia Argentina*, 1969-V- 649.

tal extremo, entendió que no existía la cesación de pagos del consorcio en el sentido de impotencia económica para afrontar el crédito que fundamenta la acción, por lo que a la postre rechazó la demanda.⁵⁸

Por su parte la Sala C de la Cámara Nacional Comercial entendió que no puede admitirse el pedido de quiebra contra el consorcio de propietarios si no se prevé la citación de los consorcistas que, en orden a los efectos personales y patrimoniales que se derivan de la quiebra, estarían directamente afectados y sin posibilidad de ejercer su derecho de defensa.⁵⁹

Más recientemente la Sala D de la misma Cámara⁶⁰ dijo:

[Si bien el] consorcio de propietarios no es sujeto excluido de la quiebra por norma legal alguna [...] si la quiebra (a) impide al fallido celebrar nuevos contratos y actos jurídicos y (b) produce la disolución de la persona jurídica, se presenta como inaplicable al consorcio de propietarios el régimen de la quiebra, pues (a') necesariamente el consorcio deberá continuar funcionando y realizando los contratos y actos jurídicos imprescindibles para la administración de las cosas comunes, y (b') no será disuelto el consorcio —lo que es imposible, pues necesariamente continuará operando, como se dijo— y no será liquidado su patrimonio no ejecutable —porque seguirá sometido a la permanente indivisión forzosa—.⁶¹ Es decir: más allá de la personalidad jurídica del consorcio y de la inexistencia de previsión legal que lo excluya del régimen de la quiebra, existe una imposibilidad jurídica, fáctica y funcional de aplicar dicho régimen al consorcio de propietarios de la ley 13.512; ello es así, 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.

En doctrina nos hemos pronunciado por la posibilidad tanto del concurso preventivo como de la quiebra del consorcio.⁶² COSTANTINO, por su parte, entiende que hay “responsabilidad directa del consorcio por las deudas contraídas, lo que lo hace naturalmente sujeto pasivo de un proceso falencial, ello sin perjuicio de la responsabilidad subsidiaria e ilimitada de los consorcistas, pero no solidaria, en caso de insolvencia del consorcio”.⁶³ Coinciden

⁵⁸ Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala A, 30 de octubre de 1996, “Consortio de Propietarios de la calle Perú 1724, pedido de quiebra de Ramírez, Eva”, *El Derecho*, t. 171, p. 601.

⁵⁹ Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala C, 10 de octubre de 2003, “Consortio de Propietarios Edificio Ambrosetti 190”, *La Ley*, t. 2004-B, p. 982.

⁶⁰ Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, Sala D, 26 de diciembre de 2005, “Consortio de Propietarios de Edificio C. Calvo 869/75, le pide la quiebra Álvarez Egues, Neidi”, *Lexis*, n.º 70023589.

⁶¹ Debe advertirse que la Sala cae en el error de confundir los bienes comunes en la propiedad horizontal, en condominio de indivisión forzosa entre los consorcistas, con el patrimonio del consorcio.

⁶² COSSARI, Nelson G. A., “Concursalidad de los consorcios de propiedad horizontal”, *Zeus*, t. 61, enero-abril 1995, D-43.

⁶³ COSTANTINO, Juan Antonio, “Quiebra del consorcio de propietarios y de los consorcistas por deudas consorciales. Su factibilidad”, *El Derecho* t. 174, p. 1006, critica el fallo “Consortio de Propietarios de la calle Perú 1724”, ya citado, entendiendo que debió haber abierto la quiebra.

asimismo con el carácter de concursable del consorcio CURA GRASSI,⁶⁴ REYES⁶⁵ y GURFINKEL DE WENDY.⁶⁶

La doctrina concursal también se inclina por la procedencia de la declaración de quiebra del consorcio. En tal sentido se expiden MARTORELL,⁶⁷ ROITMAN y DI TULLIO.⁶⁸ Estos últimos autores concluyen que del carácter de persona del consorcio y la titularidad de un patrimonio, se desprende como lógica consecuencia la posibilidad de su concursabilidad, tanto preventiva como liquidativa.

Por su parte, HIGHTON entiende que, siendo el consorcio una persona necesaria que debe tener continuidad, no puede disolverse, dado que la indivisión forzosa del inmueble hace ineludible la permanencia del consorcio, por cuanto el régimen de este derecho real requiere su existencia y su creación no es optativa ni automática. Entiende que la única forma en que el consorcio desaparecería sería a través de la subasta de todo el inmueble, que pasara a manos de un solo propietario. Concluye que el consorcio está excluido de la admisibilidad del concurso, para lo cual interpreta en forma amplia el último párrafo del artículo 2.º de la ley 24.522, Ley de Concursos, que declara no susceptibles de ser declaradas en concurso a las personas “excluidas por leyes especiales”, entendiendo que a tales fines la ley 13.512 es una ley especial. Por último destaca que de admitirse la quiebra debe analizarse que ella importaría la quiebra de todos los propietarios, en los términos del artículo 160 de la Ley de Concursos.⁶⁹

Este último párrafo de la autora citada es el que justifica los esfuerzos por evitar que el consorcio sea sujeto de quiebra. En efecto, resulta sumamente duro para la sensibilidad jurídica media que quien ha adquirido un derecho real de propiedad horizontal sobre una unidad funcional pueda verse implicado en un proceso falencial, con los riesgos que esto implica para todo su patrimonio. Si puede sostenerse que cuando se elige un tipo social los potenciales socios deben informarse de las consecuencias y responsabilidades derivadas de él, distinto es en el caso de la propiedad horizontal, donde quien adquiere un departamento o una cochera no puede tener comúnmente presentes estas implicaciones. Una vía de solución para evitar esta consecuencia disvaliosa sería hacer una interpretación literal de los artículos 18 y 160 de la ley 24.522, aplicables al concurso preventivo y a la quiebra respectivamente. El artículo 18 dice que las disposiciones de los artículos 16 (actos prohibidos) y 17 (actos

⁶⁴ CURA GRASSI, Domingo C., “El consorcio de propietarios: personalidad, personería y consecuente responsabilidad”, en *Jurisprudencia Argentina*, 2001-IV-882.

⁶⁵ REYES, o. cit.

⁶⁶ GURFINKEL DE WENDY, *La propiedad...*, o. cit., p. 267.

⁶⁷ MARTORELL, Ernesto, *Tratado de concursos y quiebras*, Depalma, Buenos Aires, 1998, t. 1, p. 414.

⁶⁸ ROITMAN, Horacio, y DI TULLIO, José, “Los concursos y la propiedad horizontal”, en *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, t. 2002-2, pp. 401 ss., en especial p. 415.

⁶⁹ HIGHTON, o. cit., pp. 563-564.

ineficaces) se extienden al patrimonio de los socios con responsabilidad ilimitada de las sociedades concursadas. Por su parte, el artículo 160 preceptúa:

[...] la quiebra de la sociedad importa la quiebra de sus socios con responsabilidad ilimitada. También implica la de los socios con igual responsabilidad que se hubiesen retirado o hubieren sido excluidos después de producida la cesación de pagos, por las deudas existentes a la fecha en la que el retiro fuera inscrito en el Registro Público de Comercio, justificadas en el concurso. Cada vez que la ley se refiere al fallido o deudor, se entiende que la disposición se aplica también a los socios indicados en este artículo.

Pues bien, la ley de concursos se refiere —y puede sostenerse más que razonablemente que solamente en ellos pensó el legislador— a socios con responsabilidad ilimitada en —precisamente— sociedades. El consorcio es persona jurídica, pero no es una sociedad; por tanto, los consorcistas no están alcanzados por esta norma que, aplicada en este caso por analogía, llevaría demasiado lejos las consecuencias.

Por tanto, una interpretación marcadamente literal coincide con la voluntad del legislador y lleva a una interpretación justa y equitativa teniendo en cuenta el resultado al que se arriba. El concurso del consorcio, o su quiebra, no producirá, entonces, efectos reflejos en los comuneros.

6. CONCLUSIÓN

Como puede observarse, el régimen argentino es diverso del uruguayo, donde el consorcio no es persona jurídica y por ende no es un actor en el mundo del derecho, por lo que no puede demandar ni ser demandado.⁷⁰

Los argentinos, en cambio, aun ante la ausencia de toda regulación legal, nos decantamos por reconocer personalidad al consorcio. Ello no ha traído mayores inconvenientes y nosotros nos enrolamos en esa postura. Sin embargo, puede endilgársele al legislador argentino la falta de legislación específica en cuanto a la manera de responder de los consorcistas, en la que persistirá si el proyecto de 2012 se convierte en ley, pese a estar en mora ante los incesantes reclamos de la doctrina y la jurisprudencia. A ello se suman las dudas sobre qué efectos causan sobre los consorcistas el concurso o la quiebra del consorcio.

⁷⁰ Véase CARBAJALES, Eduardo, “Naturaleza jurídica de la copropiedad en el régimen de propiedad horizontal en el derecho positivo uruguayo: ¿es o no persona jurídica? Consecuencias. Necesidad de adecuación de aspectos sustanciales y procesales para las situaciones analizadas”, en “Estudios de Derechos Reales”, *Jurisprudencia Argentina*, 2012.

BIBLIOGRAFÍA

- ALTERINI, Jorge Horacio, “Primeras consideraciones sobre los derechos reales en el Proyecto de Código”, *Academia Nacional de Derecho*, 4.9.2012, Buenos Aires, p. 1.
- “Responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio”, en *El Derecho*, t. 56, Buenos Aires, p. 736.
- ALTERINI, Jorge Horacio, y VÁZQUEZ, Gabriela A., “Reafirmación de la personalidad del consorcio y su capacidad para adquirir bienes”, en *La Ley*, t. 2007-C, Buenos Aires, p. 1076.
- BORDA, Guillermo A., *Tratado de derecho civil. Derechos reales*, t. I, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 2.ª ed., 1978 (edición de 1992 en línea en *Lexis* n.º 1111/783 (hoy *Abeledo Perrot on line*).
- CARBAJALES, Eduardo, “Naturaleza jurídica de la copropiedad en el régimen de propiedad horizontal en el derecho positivo uruguayo: ¿es o no persona jurídica? Consecuencias. Necesidad de adecuación de aspectos sustanciales y procesales para las situaciones analizadas”, en “Estudios de derechos reales”, *Jurisprudencia Argentina*, 2012.
- COSSARI, Nelson G. A., “Algunas consecuencias de la personalidad del consorcio de propiedad horizontal”, *El Derecho*, t. 230, p. 956.
- “Concursabilidad de los consorcios de propiedad horizontal”, *Zeus*, t. 61, enero-abril 1995, D-43.
- COSTANTINO, Juan Antonio, “Quiebra del consorcio de propietarios y de los consorcistas por deudas consorciales. Su factibilidad”, *El Derecho* t. 174, p. 1006.
- CÚNEO, María Martha, “La personalidad del consorcio en el registro de la propiedad de la provincia de Buenos Aires”, ponencia en el *XIII Congreso Nacional de Derecho Registral, Libro de Ponencias*, Mendoza, 2004, p. 47.
- CURA GRASSI, Domingo C., “El consorcio de propietarios: personalidad, personería y consecuente responsabilidad”, en *Jurisprudencia Argentina*, 2001-IV-882.
- GOLDENBERG, Alicia E., y HUMPHREYS, Ethel, *Régimen de la propiedad horizontal*, Lexis Nexis, Buenos Aires, 2004.
- GURFINKEL DE WENDY, Lilian, “¿La mora en el pago de las expensas comunes impide accionar contra el consorcio de propietarios?”, en *Jurisprudencia Argentina*, t. 2005-III, Buenos Aires, 2005, p. 726.
- *La propiedad horizontal. Análisis dogmático de la ley 13.512*, Lexis Nexis, Buenos Aires, 2005.
- HIGHTON, Elena I., *Propiedad horizontal y prehorizontalidad*, Hammurabi, Buenos Aires, 2000.

- HIGHTON, Elena I.; ÁLVAREZ JULIÁ, Luis; LEIVA FERNÁNDEZ, Luis F.; LAMBOIS, Susana; ARATA, Rodolfo V., y SGRILLETI, Alfredo M., *Responsabilidad civil. Administradores. Consorcios. Consorcistas. Vecinos. Teoría y práctica*, Ad-Hoc, Buenos Aires, 1986.
- KEMELMAJER DE CARLUCCI, Aída, “Embargos ordenados contra uno de los consorcistas”, en *Propiedad Horizontal. Revista de Derecho Privado y Comunitario*, 2002-2, Buenos Aires, p. 313.
- LAQUIS, Manuel, y SIPERMAN, Arnaldo, *La propiedad horizontal en el derecho argentino*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1966.
- LAQUIS, Manuel, “Sobre una sentencia renovadora de los fundamentos negativos de la personalidad jurídica del consorcio de propietarios”, en *La Ley*, t. 1985-A, La Ley, Buenos Aires, p. 534.
- LAQUIS, Manuel, y SIPERMAN, Arnaldo, *La propiedad horizontal en el derecho argentino*, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1966.
- LLAMBÍAS, Jorge, *Tratado de derecho civil. Parte general*, t. II, Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 6.ª ed., 1975.
- MARIANI DE VIDAL, Marina, “Las deudas del consorcio de copropietarios ¿sobre qué bienes pueden hacerse efectivas?”, en *El Derecho*, t. 45, Buenos Aires, p. 867.
- MARTEORELL, Ernesto, *Tratado de concursos y quiebras*, Depalma, Buenos Aires, 1998.
- MÉNDEZ SIERRA, Eduardo C., “Régimen de responsabilidad de los socios en las sociedades civiles irregulares o de hecho”, *El Derecho*, t. 227, Buenos Aires, p. 926.
- MOLINARIO, Alberto D., “Inexistencia de personalidad del consorcio creado por la ley nacional 13.512”, en *El Derecho*, t. 120, Buenos Aires, p. 41.
- MORENO QUESADA, Bernardo, *Curso de derecho civil*, t. III, “Derechos reales y registral inmobiliario”, Tirant lo Blanch, Valencia, 1999.
- RACCIATTI, Hernán, *Manual de la propiedad horizontal*, Depalma, Buenos Aires, 1998.
- “La naturaleza jurídica del consorcio de propietarios en la ley argentina de propiedad por pisos o departamentos”, en *La Ley*, t. 71, Buenos Aires, p. 902.
- “Naturaleza jurídica y constitución de la propiedad por pisos o por departamentos en nuestro derecho”, en *La Ley*, t. 83, Buenos Aires, p. 124.
- *Propiedad por pisos o por departamentos*, Depalma, Buenos Aires, 1975.
- REYES, Rafael H., “Notas sobre responsabilidad en el consorcio”, *Jurisprudencia Argentina*, t. 2001-IV-882.
- ROITMAN, Horacio, y DI TULLIO, José, “Los concursos y la propiedad horizontal”, en *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, t. 2002-2, p. 401.