

La personalidad del consorcio de propietarios en la jurisprudencia de los últimos veinte años

*María Eva Guida
Natalia Lorena Barriviera*

SUMARIO

1) INTRODUCCIÓN. a) Aclaraciones previas. b) El consorcio de propietarios. Concepto. 2) RECOPIACIÓN JURISPRUDENCIAL DE LAS DISTINTAS TEORÍAS SOBRE SU NATURALEZA JURÍDICA. a) Jurisprudencia que recepta la teoría que niega la personalidad jurídica del consorcio. b) Jurisprudencia que recepta la teoría que sostiene la personalidad jurídica del consorcio (restringida). c) Jurisprudencia que recepta la teoría que sostiene la personalidad jurídica del consorcio (amplia). 3) CONCLUSIÓN. 4) JURISPRUDENCIA CITADA. 5) BIBLIOGRAFÍA.

1. INTRODUCCIÓN

a. Aclaraciones previas

- La cuestión de la personalidad del consorcio ha dado pie a interminables debates doctrinarios con su lógico reflejo en la jurisprudencia. Nuestro trabajo tiene por objeto recopilar una serie de fallos que se han pronunciado sobre el tema en los últimos veinte años. El motivo de nuestra elección se debe a que una innumerable cantidad de problemas se plantean a partir de las relaciones nacidas en el marco de la convivencia en el régimen de propiedad horizontal.

- Limitación temporal: Jurisprudencia de los últimos veinte años. Esta acotación temporal obedece a la circunstancia de que hace exactamente veinte años el fallo de la Cámara Nacional Civil, Sala A, en autos "Consortio de propietarios Marcelo T. de Alvear 1275-77 c/ Arminfé S.A.", con el voto del Dr. Zannoni, contradujo una jurisprudencia -en apariencia pacífica- sobre la admisión de la personalidad del consorcio.

- El tema escogido surge a raíz de la importancia que tiene para el notario conocer la jurisprudencia, a fin de resolver los problemas que se le presentan en la redacción de los actos requeridos, particularmente en los reglamentos de propiedad horizontal, en los casos de adquisición de unidades del edificio por parte del consorcio, o en el otorgamiento de poderes a favor del administrador. Es él quien, en ejercicio de su función calificadora, debe tomar posición sobre el tema, teniendo en cuenta la doctrina y jurisprudencia imperantes en nuestro país.

b. El consorcio de propietarios. Concepto

La Real Academia Española define al vocablo "consorcio" como "participación y comunión de una misma suerte con uno o varios".

El artículo 9º de la ley N° 13.512 es el único que menciona al consorcio. Dicho artículo se refiere al consorcio de propietarios al disponer que, al constituirse el mismo, éste deberá acordar y redactar el Reglamento de Copropiedad y Administración, el que luego se inscribirá en el Registro de la Propiedad Inmueble, dando así nacimiento al estado de propiedad horizontal. Es a través de tal acto jurídico que los propietarios quedan ligados a la vida en comunidad, gobernados por las reglas de la ley N° 13.512 y por las que estipulen en aquél, en los aspectos que se dejan librados a la autonomía de la voluntad.

El derecho real de propiedad horizontal es, según MOLINARIO, "un derecho real autónomo, sobre cosa inmueble parcialmente propia, constituido por la fusión indisoluble de un derecho de dominio más limitado que el dominio

común y un condominio de indivisión forzosa de régimen también especial, que afecta los elementos y sectores comunes de un edificio común”¹.

Una vez nacido el derecho real de propiedad horizontal, luego del otorgamiento e inscripción del reglamento y con la adjudicación o transmisión de las unidades, el consorcio que se ha conformado comienza a anudar relaciones jurídicas entre sus miembros, como así también con terceros ajenos a esta comunidad.

Se plantea entonces la necesidad de analizar si esta comunidad actúa como persona jurídica (encuadrada en alguno de los supuestos del artículo 33 del Código Civil), o si lo hace cada uno de sus integrantes en forma individual.

La importancia de ser o no una persona distinta de sus integrantes, radica en determinar quién estará legitimado para la defensa de sus intereses o para el ejercicio de los derechos vinculados a la propiedad horizontal. Es a partir de ello que surgen las teorías sobre si el consorcio existe, o no, como persona jurídica, y cuáles son los alcances que posee dicha personalidad; es decir ¿es un ente susceptible de adquirir derechos y contraer obligaciones, según lo establece el Código Civil?

En un fallo del año 1965 se afirmó que “el factor determinante de la personalidad está configurado por la presencia de una voluntad colectiva comunitaria que se manifiesta por un poder normativo originado en un órgano deliberativo, que funciona conforme a un estatuto y un órgano ejecutivo, personificado físicamente por el administrador, que interpreta y pone en marcha las decisiones adoptadas por el otro órgano, actuando como celoso guardián de los intereses de la comunidad”².

2. RECOPIACIÓN JURISPRUDENCIAL DE LAS DISTINTAS TEORÍAS SOBRE SU NATURALEZA JURÍDICA

a. Jurisprudencia que recepta la teoría que niega la personalidad jurídica del consorcio

- Es impropio calificar al consorcio como una persona jurídica. El único modo de explicar por qué los copropietarios deben ejercer las acciones y

¹ MOLINARIO, Alberto D. *Inexistencia de personalidad del consorcio creado por la ley nacional N° 13.512*, ED., tomo 120, pág. 405.

² Conf. CNTrabajo, “Nogueira Seoane José c/ Consorcio de Propietarios Tucumán 1639 y otro”, 2 de diciembre de 1965, ED., tomo 13, pág. 665, citado por Marina MARIANI de VIDAL, en su *Curso de derechos reales*, tomo 2.

derechos a través del representante del consorcio, es declinar la pretendida personalidad y entender que cuando la ley alude al consorcio de copropietarios (párrafo 1, art. 9º) no lo hace para atribuirle el carácter de entidad que tiene capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones (art. 33, inc. 2, Código Civil), distinta a los integrantes de ella, sino más bien se refiere al conjunto de los copropietarios sometidos a un específico o particular modo de conservar y administrar las cosas comunes (por ejemplo, confección del reglamento, designación de administrador que represente a todos los copropietarios, determinación de la forma y proporción en la contribución a los gastos y expensas comunes...).

Cada copropietario es dueño exclusivo de su propio departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común (condominio con indivisión forzosa sobre las cosas, partes, o servicios comunes).

Las demandas de los copropietarios, o contra ellos, deben tramitarse con su representante legal y exclusivo, debidamente autorizado, previa deliberación de los propietarios por mayoría de votos. Aunque esa autorización atañe a las relaciones internas de la comunidad, la falta o insuficiencia de la misma no impide que los terceros se prevalgan del carácter de mandatario que tiene el representante, que por ser exclusivo, es contra quien deben accionar.

El consorcio no es titular de un crédito por los vicios que provocaron daños en partes comunes del edificio, sino que ese crédito pertenece a los copropietarios, condóminos sobre esas partes comunes, conforme la proporcionalidad establecida en el art. 3º, párrafo segundo, ley N° 13.512.

Parecería un exceso decir que el consorcio, como sujeto (es decir, como persona jurídica distinta del conjunto de copropietarios), ha contratado alguna vez con la empresa constructora que edificó y vendió las unidades. Más bien fueron los adquirentes originarios quienes contrataron individualmente con esa sociedad y, por efecto propio de sus contratos, adquirieron la propiedad exclusiva de sus pisos o departamentos, constituyéndose el condominio sobre las partes o servicios comunes de ese edificio. Si más tarde accionan a consecuencia de daños producidos en razón de vicios redhibitorios que afectan esas partes comunes, están haciéndolo en defensa de un interés propio; no hay un consorcio como sujeto interpuesto. Menos aún puede concluirse que dicho consorcio ejerce una acción fundada en responsabilidad extracontractual de la empresa, pues aquél no es destinatario del *neminem laedere* que es la base de dicha responsabilidad (art. 1189 Código Civil).

Hechos: Un consorcio de propietarios demanda a Arminfé S.A., empresa constructora del edificio. La sentencia manda a Arminfé S.A. a pagar a los copropietarios integrantes de dicho consorcio, una suma de pesos en

concepto de daños y perjuicios derivados de los vicios redhibitorios en la construcción del citado edificio que provocaron filtraciones, humedad y otros deterioros en partes comunes de él (pared medianera, sótano y bauleras, azoteas y terrazas, etc.). Dicha sentencia es apelada por Arminfé S.A. que cuestiona el rechazo de la defensa de prescripción de la actuación en su contra, opuesta oportunamente. La sentencia discurrió en torno a la naturaleza de la responsabilidad de la demandada, concluyendo que era extracontractual y que, por ende, no eran de aplicación al caso el art. 4041, ni el art. 1646 del Código Civil, sino el art. 4037 del mismo Código. (Arminfé S.A. construyó el edificio y vendió las unidades a sus titulares encontrándose afectadas al régimen de propiedad horizontal).

En segunda instancia fue confirmada la sentencia apelada.

Cita: CNCiv., Sala A, junio 5-1984, "Consortio de propietarios Marcelo T. de Alvear 1275-77 c/ Arminfé S.A.", ED. tomo 120, pág. 405.

- El consorcio de copropietarios carece de personalidad para adquirir inmuebles. Por la razón apuntada, la escritura que se autorice no será inscripta por el Registro de la Propiedad.

La personería que le han reconocido algunos tribunales obedece a la necesidad de facilitar la defensa de los intereses de los consorcistas.

Hechos: El administrador de un consorcio de copropietarios de un edificio en propiedad horizontal requiere la protocolización de una subasta judicial en la que ha resultado adquirente en subasta el propio consorcio que representa. Habiendo comprado en comisión para dicho consorcio, el administrador, agregó al expediente una fotocopia del Acta de Asamblea unánime, de fecha anterior a la subasta, en la que se lo faculta a realizar la compra. Una vez pagado el precio, se libra mandamiento de posesión, y de su diligenciamiento surge que el administrador nuevamente interviene en nombre del consorcio y toma posesión del inmueble.

Para finalizar, el administrador requiere la intervención de un notario para que protocolice a favor del consorcio.

Cita: Consulta al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, publicada en REVISTA NOTARIAL N° 937, año 2000, pág. 907.

b. Jurisprudencia que recepta la teoría que sostiene la personalidad jurídica del consorcio (restringida)

- El consorcio es un ente específico de la propiedad horizontal, nacido para dirigir y reglar la convivencia de la comunidad. Por la propia naturaleza de sus fines, en todo lo que excede al interés común, no tiene competencia ni capacidad (artículo 10, ley N° 13.512) (*Primera Instancia*).

El administrador, vinculado por una relación de mandato con el consorcio, y no con los copropietarios individualmente, tiene representación sólo en lo concerniente a la administración de las cosas de aprovechamiento común, y no está facultado para modificar el reglamento (*Primera Instancia*).

Por eso, la ratificación del mandato dado al administrador para intervenir en estos autos es insuficiente, pues fue dada sólo por algunos consorcistas y no por todos ellos (*Primera Instancia*).

Si el pleito versa sobre la reforma del reglamento, la *litis* debe integrarse con todos los interesados y el administrador del consorcio carece de personería para actuar en tal juicio, donde se debate una cuestión que excede el marco de sus funciones.

La tan mentada personalidad, de existir, sólo podría predicarse de los actos del ente colectivo exteriorizados mediante deliberación y resolución; por ello, no pueden alterar los derechos individuales de los propietarios que lo integran, resultantes de sus títulos de adquisición, ni derogar los principios y disposiciones emergentes de las leyes aplicables. Respecto de tales derechos, no puede afirmarse que el mero cargo de administrador sea suficiente para representar en juicio a los consorcistas.

No se advierte de qué modo puede intentarse una acción contra un ente de dudosa personalidad, que no es el titular de los derechos que se pretenden reformar.

O sea, en temas ajenos a los meramente administrativos, en los que se encuentran en juego los derechos individuales de los propietarios, en los que son ellos los personalmente involucrados (trátese de juicios entre sí o con terceros), el consorcio, aun en la tesis de la personalidad, no es parte; no corresponde notificar al administrador ni que él intervenga en la causa, ya que ello excede su mandato.

El administrador de un consorcio es una figura análoga a la de un gerente, sus facultades son esencialmente revocables y está en un todo sujeto a los términos de un reglamento. Consecuentemente, todo acto del representante legal del consorcio que exceda los límites de actos de administración o que implique disponer del patrimonio o actos de disposición sobre el edificio, requerirá poder especial, otorgado por la asamblea de consorcistas y respetando estrictamente el quórum y las mayorías legales que para el caso se requieran.

Hechos: Los actores, propietarios de unidades de planta baja de un edificio de propiedad horizontal, reclaman a sus copropietarios la modificación del reglamento. Sostienen que es injusto el valor atribuido a sus unidades y su consecuente obligación de soportar expensas por servicios que no aprovechan (la proporción establecida para las unidades funcionales en

consideración al todo, se modifica por resolución unánime de todos los propietarios). Por medio de dos asambleas realizadas se rechazó el pedido. Por lo tanto, se interpuso demanda para modificación del reglamento.

En la cédula de notificación dice que se notifique al consorcio de calle Rivadavia 38-42-46 en la persona de su administrador. La demanda fue contestada por un abogado que invocó representación del consorcio, siendo ratificada por el administrador de éste, quien acompañó, acta por la cual ocho propietarios ratifican la facultad del administrador de estar en juicio por el consorcio.

En Primera Instancia se rechazó la demanda porque la acción debió interponerse contra todos los consorcistas, individualmente considerados, pues las cláusulas cuya modificación se reclama, son del tipo estatutarias y hacen a los derechos particulares de cada uno de ellos. El administrador, vinculado por una relación de mandato con el consorcio y no con los copropietarios individualmente, tiene representación sólo en lo concerniente a la administración de las cosas de aprovechamiento común y no está facultado para modificar el reglamento. Por ello, la ratificación dada del mandato es insuficiente. Apelaron, y la Cámara Nacional en lo Civil confirmó el decisorio en el cual la falta de legitimación pasiva es declarada de oficio por el Tribunal.

Luego de esto, el recurrente se alza contra esta sentencia, siendo rechazado el recurso de inconstitucionalidad.

Cita: SC Mendoza, Sala I, diciembre 18 de 1991 "Caretta Pons de Zeballos, Cecilia A. y otros c. Consorcio de propietarios Rivadavia 38-42-46" LL. 1992, tomo C, pág 201.

- La capacidad del consorcio de propietarios no va más allá de la necesaria para realizar todos aquellos actos que se relacionan con el manejo de las cosas comunes y con la atención satisfactoria de las necesidades e intereses de los copropietarios, derivados de la peculiar naturaleza del derecho real que les corresponde sobre sus unidades privativas y las cosas comunes. Esa capacidad abarca las facultades necesarias para el cumplimiento, uso y defensa de los intereses comunes, frente a terceros y los consorcistas.

El sujeto pasivo de la acción de nulidad de lo resuelto por la asamblea es el "consorcio" de propietarios, por lo que no puede declararse en el juicio seguido contra uno solo de los consorcistas.

La acción de impugnación de las asambleas o las decisiones deben ser dirigidas contra el consorcio de propietarios (cuyo órgano de voluntad -la asamblea- es el que ha llevado a cabo el acto impugnado) y no contra uno de sus integrantes, que se limita a ejecutarlos, aun cuando sea éste el único beneficiario.

Cita: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala 1. noviembre 19 de 1992. "Santa Fe 2564 S.A. c. Consorcio de propietarios Santa Fe 2564", LL. 1994-B, pág. 394.

- El consorcio posee personalidad jurídica para el ejercicio de derechos relacionados con la subsistencia, conservación y funcionamiento del mismo, como lo es el cobro de un crédito proveniente de la utilización de una pared divisoria o ser demandado a pagar la deuda de medianería.

El consorcio, ya sea en calidad de persona jurídica o de un conjunto de derechos comunes, posee legitimación activa o pasiva para intervenir en procesos por cobro de medianería.

Hechos: En Primera Instancia se le atribuyó legitimación a los consorcios de copropietarios para obrar activa y pasivamente, ya sea en calidad de personas jurídicas o como conjunto de derechos comunes, para que intervengan en proceso sobre cobro de medianería, a fin de permitir el adecuado desenvolvimiento del régimen de propiedad horizontal, mediante la representación unificada en los respectivos administradores (de acuerdo ley N° 13.512), ya que de lo contrario podrían verse perjudicados en caso de exigirse la notificación y participación en el proceso de todos y cada uno de los integrantes de los consorcios actor y demandado. En Segunda Instancia, se confirma la sentencia.

Cita: CNCiv., Sala C, diciembre 23 de 1992, "Consorcio de propietarios Av. Rivadavia 1611/13 c. Consorcio de propietarios Av. Rivadavia 1615/1617", JA. 1993, tomo D, pág. 481.

- El punto a decidir radica en forma excluyente, en admitir o no que el consorcio de propietarios pueda demandar judicialmente, en la forma que aquí lo ha hecho. En suma, si el consorcio es o no titular de la acción ejercitada.

Ha prevalecido el criterio jurisprudencial de admitir, bajo determinadas circunstancias, que el consorcio pueda ser titular de acciones judiciales en representación de los consorcistas, en defensa del interés de las cosas o servicios comunes.

No puede desconocerse que la acción intentada debe enmarcarse en lo dispuesto por el artículo 10 de la ley N° 13.512, en cuanto asunto de interés común, pues no se predica otra cosa de una acción dirigida a remediar deficiencias que presentan partes comunes del edificio.

Se concluye entonces que la acción ha sido bien promovida por el administrador, en defensa del indudable interés común que los consorcistas tienen en la reparación de las partes o cosas de aprovechamiento común, comprendiéndose también, en el presente caso, a aquellos deterio-

ros producidos en lugares exclusivos, pero que reconocen como origen los vicios existentes en los primeros.

Hechos: El consorcio de propietarios promovió una demanda reclamando a ambas firmas el pago de los arreglos que resulta necesario realizar, a fin de corregir las deficiencias constructivas que denuncia.

Las demandadas oponen, al progreso de la acción, las excepciones de falta de legitimación activa y prescripción.

En la anterior instancia, la demanda resultó admitida, en cuanto al fondo de lo pretendido, rechazándose sólo lo relativo al arreglo de la losa de la cochera y adecuación del piso del subsuelo, respecto de lo cual se hizo lugar a la prescripción opuesta.

Se agravia la recurrente, en cuanto se ha admitido la legitimación activa del consorcio, a partir de tenerse por acreditado que los deterioros se originan en las partes comunes del edificio y haberse resuelto, por unanimidad de los consorcistas, la promoción de la demanda.

Cita: Cámara Segunda de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Paraná, Sala 2, agosto 25 de 1997, "Consortio de propietarios Santa Fe 588/596 c. Rizzieve Pitón S.A., Dante y otra", LL. 1998-F, pág. 888.

- Es procedente la excepción de falta de legitimación pasiva deducida contra la demanda de daños y perjuicios iniciada por un consorcio contra el propietario de una de las unidades del edificio vecino (sujeto al régimen de propiedad horizontal) por filtraciones que afectaban a la pared medianera, pues la titularidad activa y pasiva de las relaciones jurídicas que tienen por motivo, objeto o causa al muro divisorio (medianero o no), corresponde al consorcio, a quien se le ha reconocido una personalidad restringida a los fines de la administración y gobierno de las partes comunes.

Los titulares del derecho real de propiedad horizontal tienen a su cargo 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. Es así que todo gasto se paga en común, salvo que se haya dispuesto lo contrario o que haya dolo o negligencia de un consorcista. En principio, toda reparación debe afrontarse en común por vía de expensas. Es beneficioso para el sistema, para los perjudicados y para los propietarios en particular, que los gastos recaigan sobre el conjunto. De esta manera, será más fácil el pago a terceros y más simple y organizada la realización de los trabajos.

El consorcio es el guardián de determinadas cosas comunes del edificio, especialmente de aquellas cuya administración, reparación, conservación, buen funcionamiento y correcto servicio y seguridad, se encuentran a

su cargo, lo que se suele ejercer a través del administrador y del encargado del edificio. El consorcio está obligado a reparar las deficiencias existentes en una parte común (artículo 8º, ley N° 13.512) y también los daños que sean consecuencia directa e inmediata de la falta de tal prestación, en la medida que resulten acreditados. En este caso, al tratarse de una pared medianera, las obligaciones pesan, en principio, sobre ambos consorcios, en tanto no se demuestre la responsabilidad exclusiva de uno de ellos.

Consecuentemente, la titularidad activa y pasiva de las relaciones jurídicas que tengan por motivo, objeto o causa al muro divisorio (medianero o no), corresponde al consorcio de propietarios, al cual se le ha reconocido, precisamente, una personalidad restringida, a los fines de la administración y gobierno de las partes comunes.

Hechos: Un consorcio inició acción de daños y perjuicios contra el propietario de una de las unidades del edificio vecino por las filtraciones que afectaban a la pared medianera. El accionado opuso excepción de falta de legitimación pasiva. El juez de Primera Instancia rechazó la demanda y la defensa impetrada. La Cámara revocó el fallo haciendo lugar a la excepción planteada. El consorcio actor, ante la existencia de humedad que provocó deterioros en la pared que separa a ambos edificios (que ambas partes califican de "medianera" -esto es, perteneciente en condominio a los dos inmuebles-), demandó por daños y perjuicios al propietario de una de las unidades del edificio vecino. La razón de haber demandado a dicha persona, según se puede inferir del escrito de la demanda y del que contesta el traslado de la excepción, es que su unidad funcional se encuentra a la altura del lugar en el que se halla el mencionado daño, apreciado desde el otro lado de la pared.

Cita: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala H, mayo 29 de 2001, "Consortio de propietarios Pichincha 1139/41 c. Pekarek, Ricardo C.", LL. 2002-B, pág. 360.

- El contrato cuyo cumplimiento se demanda, fue celebrado entre la empresa constructora y el adquirente de cada departamento. El comprador es titular dominical de la parte de su uso exclusivo y copropietario proporcional de los bienes comunes. Al no integrar tales bienes el "patrimonio" del consorcio, éste no está legitimado para reclamar el cumplimiento de un contrato en el cual no ha intervenido, sino que tal actividad incumbe exclusivamente a los propietarios condóminos (*Primera Instancia*).

Mediante la inscripción del reglamento de copropiedad y administración en el Registro de la Propiedad Inmueble, nace el estado de propiedad horizontal por el cual los propietarios quedan ligados a la vida en comunidad. Como sistema de administración requiere forzosamente de una per-

sona que exteriorice y plasme materialmente la voluntad consorcial. El mandatario es, entonces, un mandatario legal, que tiene a su cargo la gestión y defensa de los intereses comunes. Es, por aplicación de tales principios, que la doctrina judicial ha sostenido que (como en el caso) el consorcio se encuentra legitimado para exigir al constructor-vendedor el pago de los daños y perjuicios que afectan las partes comunes, ya que le incumben las facultades necesarias para el cumplimiento, uso y defensa de los intereses comunitarios frente a terceros.

Hechos: En Primera Instancia se hizo lugar a la defensa de falta de legitimación activa opuesta en el juicio entablado por el consorcio de copropietarios contra el constructor-vendedor del edificio, debido a ciertos vicios ocultos, rechazándose -en consecuencia- la demanda. Se reclamaba deficiente colocación de membrana asfáltica y falta de baldosas en la azotea del edificio, como así también, obstrucción de cañerías por restos de material y problemas en columnas y desagües cloacales y pluviales. El Tribunal de Alzada, si bien consideró que el consorcio estaba legitimado para demandar, entendió que había transcurrido el plazo de caducidad de 60 días previsto en el artículo 1647 bis del Código Civil, por lo que desestimó la pretensión esgrimida.

Cita: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala G, diciembre 10 de 2003, "Consortio Malabia 579/87 e. J. Velazco 566 c. Empren S.A.", LL. 2004-B, pág. 41.

c. Jurisprudencia que recepta la teoría que sostiene la personalidad jurídica del consorcio (amplia)

- El consorcio es un sujeto de derecho con personalidad propia, distinta de los miembros que lo integran y al cual la ley le ha confiado la gestión de los fines que hacen a su creación, constituyendo el centro común de imputación de las relaciones inherentes al grupo.

Por ser sujeto de derecho con personalidad propia, cada acto celebrado por el consorcio con terceras personas no relaciona a los copropietarios individualmente considerados con la otra parte contratante, sino a ésta con aquél.

En la relación celebrada entre el consorcio -mandante- y el administrador -mandatario-, éste se relaciona con el consorcio como ente distinto a sus integrantes, no existiendo vínculo directo entre los copropietarios y el administrador sino a través del consorcio. En el Reglamento se resolvió que toda divergencia entre el administrador y algunos de los copropietarios debía resolverse por el Consejo de Administración *ad referendum* de la asamblea y no fue éste el procedimiento utilizado.

Hechos: Uno de los copropietarios demanda al administrador porque le había solicitado medidas e informes y éstos le fueron negados. En Primera Instancia, se admite la defensa de falta de legitimación activa y se rechaza la demanda, ya que el actor pretende que dadas las particularidades de las obligaciones cuyo cumplimiento persigue a través de la acción incoada, la misma escaparía a los principios que rigen la materia, convirtiéndose el administrador con relación a ella en un mandatario directo de cada uno de los consorcistas a quienes les cabría la posibilidad de ejercitar individualmente una acción contra el administrador para exigir el cumplimiento de aquéllas. Se ha dicho que es la asamblea de copropietarios la que procede a la designación y remoción del administrador, lo que significa que, aun por sobre algunas voluntades individuales, el mandatario se relaciona con el consorcio como ente distinto a sus integrantes, debiendo concluir que no hay un vínculo directo entre aquél y cada uno de los copropietarios respecto de las cuestiones relacionadas con el mandato, sino a través del ente "consorcio", por intermedio del cual deben canalizar sus relaciones con el administrador.

En Segunda Instancia se contesta al actor, que intenta volcar en estrados judiciales una discrepancia doméstica acerca del manejo del consorcio, cuyos remedios o soluciones deberá buscar en la forma correspondiente. Por ello se le confirma la sentencia apelada, con costas.

Cita: Cámara Nacional Especial Civil y Comercial, Sala V, diciembre 28-1978, "Martínez Seeber, Horacio A. c/ Schiaffino, José P.", ED., tomo 83, pág. 154.

- El administrador no necesita de poderes especiales de la asamblea ni de instrucciones para demandar judicialmente a un copropietario, a fin de que se destruya una importante reforma en su unidad, sin requerir la autorización previa del consorcio; esto, si en el reglamento de copropiedad figura como una de sus facultades.

Cuando la acción, a fin de que se destruyan las reformas efectuadas en una de las unidades, fue ejercida por el consorcio de copropietarios, no es requisito de su progreso la prueba de un perjuicio real. Pues, para la procedencia de la acción, basta la infracción a las normas que rigen la vida en comunidad.

El consorcio de copropietarios, como sistema de administración, requiere forzosamente de una persona que exteriorice y plasme materialmente la voluntad consorcial. El administrador es, entonces, un mandatario legal que tiene a su cargo la gestión y defensa de los intereses comunes, en los límites de las atribuciones acordadas.

En cuanto a la extensión del mandato, si bien la ley le confiere expresamente atribuciones administrativas (artículo 11, ley N° 13.512), deja a salvo las facultades para presentarse en juicio, a efectos de hacer cesar las violaciones del artículo 6° (artículo 15, ley N° 13.512), supuesto al cual la doctrina asimila las situaciones que se pudieran presentar por infracción a los artículos 5° y 7°, norma esta última que veda (al igual que el reglamento) la realización de obras nuevas sin la previa conformidad unánime de los propietarios.

Hechos: El administrador de un consorcio demandó a un consorcista con el fin de que deshiciera las mejoras efectuadas en su propiedad, las cuales habían aumentado su porcentual con relación a los demás y, además, no habían sido aprobadas por los demás condóminos. El juzgado de Primera Instancia rechazó la demanda por considerar que, al haber sido deducido como interdicto, éste no resultaba viable cuando la reforma estaba concluida. El administrador apeló dicha resolución y la Cámara de Apelaciones revocó lo decidido.

Cita: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala G, febrero 26-2002, "Consortio de propietarios Boulogne Sur Mer 730 c/ Luchesco, Gustavo J." LL. 2002-C, pág. 670.

- El trabajador no tiene la obligación de indagar sobre el carácter y alcance de la representación que ejerce la persona física que actúa en nombre de la persona jurídica (en el caso, el administrador de un consorcio de propietarios), con quien celebra el contrato de trabajo; sus actos deben considerarse válidos y como emergentes del principal.

Son válidas la intimación a regularizar la relación laboral y la efectivización del apercibimiento contenida en aquella (en el caso, el trabajador se dio por despedido), cursadas por el actor al consorcio en la persona y en el domicilio del administrador, pues éste es el representante legal del mismo.

El consorcio de propietarios reviste el carácter de sujeto de derechos, toda vez que en la propia economía de la ley N° 13.512, el fenómeno asociativo de que se trata es erigido en centro común de imputación de las relaciones jurídicas inherentes al grupo.

Aunque la ley no lo establece expresamente, hoy debe considerarse como *ius receptum* la doctrina que sostiene que el consorcio de propietarios tiene personalidad jurídica distinta de cada uno de sus componentes, siendo la jurisprudencia pacífica al respecto.

El consorcio posee los atributos propios de toda persona jurídica: a) sus órganos de gobierno (el administrador y la asamblea de copropietarios); y b) su patrimonio propio distinto del de cada uno de sus integrantes (cons-

tituido por los fondos aportados por los consorcistas y por los créditos por expensas comunes).

Los propietarios se desprenden, en la figura, de muchos de sus derechos sobre los bienes comunes a favor del consorcio, sin perder por ello el carácter de dueños exclusivos de sus pisos o departamentos, ni de las facultades de uso que les pertenecen sobre aquéllos. Todo ello crea una voluntad común, con su aspecto societario (el consorcio de propietarios) como una suerte de depositario de las cosas comunes y, aun en ciertos casos, como titular del derecho de propiedad sobre bienes de esta especie, que por intermedio de las asambleas de dueños (órgano deliberativo) y del administrador (elemento ejecutivo y representativo), tiene a su cargo el cuidado y defensa de los intereses de la comunidad, por pisos o por departamentos.

La Corte continúa sosteniendo que la existencia de la personalidad del consorcio de propietarios terminó por recibir la necesaria consagración legislativa en el nuevo texto del artículo 33 del Código Civil, que permite incluir en la categoría de las personas jurídicas de derecho privado a todos los entes que, como el consorcio, tengan capacidad suficiente para ser titulares de derechos y deberes. La jurisprudencia ha dejado sentado que el administrador es el representante legal del consorcio, como persona jurídica distinta de sus componentes.

Hechos: El encargado de un edificio intimó al consorcio, al domicilio personal del administrador, para que regularizara tanto la situación laboral, como la efectivización del apercibimiento contenido en dicha intimación por la que se había dado por despedido. El Tribunal de Trabajo rechazó la demanda promovida por entender, a la luz del intercambio telegráfico cursado entre las partes, que el actor no configuró el despido con su empleador. De este modo, consideró inapropiadas las intimaciones cursadas al domicilio y en la persona del administrador del consorcio de propiedad horizontal demandado. El actor interpuso recurso extraordinario de inaplicabilidad de ley. La Suprema Corte de Justicia hizo lugar al recurso, revocó el decisorio apelado y dispuso la devolución de los autos al tribunal de origen para que este dictara el pronunciamiento correspondiente.

Cita: Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, noviembre 21 de 2001, "Tinnirello, Enrique E. c. Consorcio de propietarios calle 69-690", La Ley Buenos Aires 2002, pág. 777.

- Si la recaudación de expensas comunes o el fondo de reserva del consorcio de propietarios, resultan insuficientes para cubrir la deuda, los copropietarios tienen responsabilidad subsidiaria, previa excusión de los bienes sociales que deben alegarse por el consorcista (art. 1713 Código Civil), res-

pondiendo ellos por partes iguales y sin perjuicio de repartir luego, en el orden interno, la deuda en la proporción asignada para el pago de las expensas comunes.

Hechos: La administradora del consorcio demandado, se queja porque entiende que no corresponde el embargo de las unidades de los copropietarios. Su postura resulta contradictoria ya que, por un lado, manifiesta que no corresponde la traba de la medida cautelar contra los consorcistas por resultar ajenos a la *litis*, y por el otro, está representándolos y asumiendo su defensa. En efecto, si como manifiesta la recurrente el consorcio es una persona jurídica distinta de sus miembros, no se advierte el interés que pueda tener respecto del levantamiento del embargo trabado sobre las unidades. Si no se acepta dicha postura, la responsabilidad recae directamente sobre los copropietarios, hipótesis en la que la medida cautelar no puede discutirse.

La sala ante la cual se recurre sostiene la postura de que los acreedores de la sociedad (consorcio) serían acreedores de los socios (copropietarios), pero estos últimos responderían por partes iguales, sin perjuicio de repartir luego la deuda en la proporción asignada para el pago de las expensas comunes, ya que de lo contrario los derechos de los terceros se tornarían ilusorios si sólo pudieran dirigirse contra el patrimonio del consorcio.

Cita: Cámara Nacional Civil, Sala L, diciembre 15 de 1999, "Mazzolini de Yacopino, Celestina v. Consorcio Avenida Nazca 2026/30/32", JA. 2000, tomo III, pág. 776.

- El consorcio de propietarios debe considerarse una persona jurídica -en los términos del art. 33 del Código Civil-, capaz de contraer obligaciones y adquirir derechos, con nombre, domicilio y patrimonio propio e independiente del de los consorcistas.

El patrimonio del consorcio está integrado por el crédito de expensas comunes y el fondo de reserva, y esos bienes son los que pueden afectarse en caso de embargo.

Frente a la ejecución de una sentencia de condena contra el consorcio no se puede dirigir la ejecución directamente contra los copropietarios, quienes resultan subsidiariamente responsables y responden por partes iguales, sin perjuicio de repartir luego la deuda en la proporción asignada por el pago de las expensas comunes o bien sobre el fondo de reserva, si lo hubiera.

La responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio es subsidiaria, pues responden a la manera de los fiadores.

Hechos: El fallo de Primera Instancia ordenaba trabar embargo sobre una unidad funcional como forma de hacer efectivo un crédito contra el consorcio.

La Sala H de la Cámara Nacional Civil revoca la medida, disponiendo en primer término el embargo de las sumas que el consorcio tenga a percibir en concepto de expensas y/o sobre el fondo de reserva.

Cita: Cámara Nacional Civil, Sala H, agosto 21 de 2002, "Lagrecia, Miguel A. v. Consorcio Avenida Rivadavia 6356", JA. 2003, tomo IV, pág. 816.

- En el caso de humedades, filtraciones o inundaciones, en edificios sometidos a propiedad horizontal, el consorcio es el responsable si la causa del daño está en las partes comunes. La responsabilidad civil corresponde al consorcio tanto si la causa origen de los daños proviene de bienes comunes de uso común como de bienes comunes de uso exclusivo, ya que el uso exclusivo de una parte común del edificio no modifica la carga de contribución que incumbe a todos los copropietarios en los gastos de mantenimiento y conservación. Los consorcistas son copropietarios sobre las partes comunes, teniendo algunos de ellos derechos de uso exclusivo sobre algunas de las mismas.

El consorcio de propietarios es una persona jurídica ideal, diversa a los consorcistas y connatural al sistema de propiedad horizontal. El consorcio significa precisamente unión o participación de la misma suerte con uno o varios; o sea, representa la reunión o conjunto de todos los propietarios de unidades funcionales, y de acuerdo al artículo 9º de la ley N° 13.512, "al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración".

Se ha impuesto, por la gran mayoría de la doctrina y jurisprudencia, la tesis que asigna personalidad al consorcio, con el siguiente fundamento: si bien el condominio no es una persona jurídica, el derecho real de propiedad horizontal es autónomo y distinto del dominio y del condominio. Se basa en la existencia de un consorcio, asambleas, estatutos, etc., que lo diferencian sustancialmente de otras figuras. El administrador del consorcio puede poner en marcha acciones judiciales contra los copropietarios que violaron las restricciones del artículo 6º de la ley y solicitar la aplicación de penas, multas o el empleo de la fuerza pública. La reforma del artículo 33, apartado 2º, inciso 2º, del Código Civil, facilita la admisión de la personalidad jurídica del consorcio, la cual luego de su sanción, deja pocas dudas en cuanto a la posibilidad de que existan sujetos de derecho sin autorización estatal expresa para funcionar. Para poder determinar si una agrupación es o no persona, de acuerdo a los artículos 30, 31 y 32 del Código Civil, corresponde apreciar si se configuran con relación a ella, atributos inherentes a todas las personas, es decir, capacidad, nombre, domicilio, patrimonio, y si ellos se encuentran presentes en el ente consorcial. En punto a la aptitud para contraer derechos y obligaciones, se dice que toda persona de existencia

ideal tiene capacidad limitada a su esfera de actuación, es decir, a los fines para los cuales fue creada. Así, adquiere derechos de crédito por el cobro de expensas y fondo de reserva, y contrae obligaciones frente a terceros cuando contrata trabajos, o respecto de aportes a las cajas previsionales y frente a los consorcistas cuando, como en el caso del artículo 8º, párrafo 3º, éstos emprenden reparaciones necesarias o urgentes. Su domicilio será el lugar del inmueble, sin perjuicio de la constitución de uno especial, y lo mismo sucede con el patrimonio propio.

El consorcio de propietarios nace precisamente con el reglamento de copropiedad y administración inscripto en el Registro de la Propiedad. Es a partir de ese momento en el que el ente trasciende como entidad jurídica diferenciada de sus integrantes frente a terceros, sin perjuicio de calificarse como un preconsorcio antes de la inscripción del reglamento.

Hechos: Un copropietario demandó a otro por los daños provenientes de humedades y filtraciones sufridos en su unidad funcional. El juez de grado hizo lugar a la demanda, no obstante determinarse que los daños se originaban en cosas comunes. El copropietario codemandado apeló, y la Cámara admitió parcialmente el recurso de apelación, ya que se debe rechazar la pretensión por carecer de legitimación procesal pasiva, respecto de los bienes comunes, habida cuenta de que el consorcio de copropietarios, que no fue demandado en el caso de autos, debe responder civilmente.

Cita: Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario, Sala I, febrero 18 de 2003, "Arriola, Félix c. Romano, Sara y otro", La Ley Litoral, 2003 (noviembre), pág. 1260.

- Es procedente la adquisición por parte del consorcio de copropietarios del dominio de una unidad funcional por usucapión, con la intención de otorgarle el carácter de cosa de uso común, concretamente el previsto en el artículo 2º, inciso c de la ley N° 13.512, con la conformidad de algunos copropietarios o aquiescencia de otros, prestada durante varios años.

A los fines de la adquisición del dominio de una unidad funcional por usucapión, la posesión material por el consorcio de copropietarios se revela con ánimo de dueño en el hecho de haberla alquilado sin contradicción del titular registral, lo que evidencia la intención de comportarse en el ejercicio del derecho de propiedad, habida cuenta de que el inquilino ha sido un simple tenedor y representante de la posesión del propietario que, en la inteligencia del artículo 2352 del Código Civil, no es el titular del dominio sino quien, al dar en locación, se comporta como tal.

Hechos: La Compañía General Inmobiliaria, constructora del edificio, después de la subdivisión del mismo, sometido al régimen de la propiedad horizontal, puso en venta las unidades funcionales, pero mantuvo el domi-

nio sobre alguna de ellas. El consorcio había destinado una de esas unidades a vivienda del encargado y satisfecho tasa de aguas y contribución municipal (año 1977). La constructora sostuvo que había dado en comodato dicha unidad, para que fuera utilizada como portería, sin poder demostrar su instrumentación por no existir contrato escrito. Entre los años 1979 y 1984, el consorcio percibió los importes por haber dado en alquiler dicha unidad. El Juez de Primera Instancia rechazó la pretensión de prescripción adquisitiva de un departamento, interpuesta por un consorcio de copropietarios, y admitió el lanzamiento solicitado por la empresa constructora propietaria del bien. El consorcio había tenido la posesión de la unidad funcional durante varios años, en los cuales la había dado en locación. Ante el recurso de apelación del consorcio, la Cámara de Apelaciones revocó la sentencia y admitió la demanda, declarando adquirido por prescripción vicenal el dominio del inmueble, disponiéndose la modificación del reglamento y planos a fin de incorporarla en la condición de común con destino a vivienda del encargado del edificio, con la consiguiente alteración de los porcentuales del resto de las unidades.

Cita: Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala E, mayo 26 de 2003, "Compañía General Inmobiliaria S.A. c. Consorcio de propietarios Av. Santa Fe 1954/74 y otro" y "Consorcio de propietarios Av. Santa Fe 1954/74 c. Compañía General Inmobiliaria S.A. Administración", LL. 2004-B, pág. 339; ED. 13/04/2004, pág. 3.

3. CONCLUSIÓN

De la totalidad de fallos incorporados al presente trabajo, advertimos que día a día van surgiendo nuevas situaciones conflictivas que hacen que sea el consorcio (a través de su representante) quien deba estar alerta para repeler cualquier acción que pueda perjudicar sus derechos, como así también para que cumpla con las obligaciones propias del mismo, y responda frente a terceros, ya que resulta beneficioso para el sistema, para los perjudicados y para los propietarios en particular, que los gastos recaigan sobre el conjunto; de esta manera será más fácil el pago a terceros y más simple y organizada la realización de los trabajos.

Han pasado veinte años desde el fallo de la Cámara Nacional Civil, Sala A, "Consorcio de propietarios Marcelo T. de Alvear 1275-77 c/ Arminfé S.A." del año 1984, y más allá de algunas opiniones aisladas como la del Dr. ALBERTO MOLINARIO que, en nota a fallo, sostuvo que "no existe personalidad jurídica, ni aun siquiera limitada, que surja del derecho de propiedad horizontal, pues la palabra consorcio no es más que un recurso

gramatical para designar el conjunto de todos los propietarios de sectores independientes que integran el edificio común”, haciendo resurgir la tesis negatoria de la personalidad jurídica del consorcio. De nuestra recopilación se advierte claramente una tendencia mayoritaria que admite la personalidad del consorcio, quedando circunscripta tal discusión a si la misma es amplia o limitada.

En la misma corriente, durante el XIII Congreso Nacional de Derecho Registral, celebrado en Mendoza en octubre de 2004, el Tema I “Propiedad horizontal”, bajo la coordinación y presidencia de las Dras. Marcela H. Tranchini y Gabriela A. Vázquez, trató nuestro tema, cuyo despacho, por su especial interés, transcribimos a continuación:

“I. Consorcio de propietarios de la ley N° 13.512

1. Personalidad

De lege data

El consorcio de propietarios de la ley N° 13.512 de propiedad horizontal es persona jurídica privada, con ajuste a lo preceptuado por el art. 33, segundo párrafo, apartado 2) del Código Civil. Como persona, el consorcio presenta los atributos inherentes a todas ellas: capacidad de derecho, nombre, domicilio y patrimonio.

Disidencia de la Dirección del Registro Público de la Provincia de Mendoza a: El consorcio no es persona jurídica. De *lege ferenda* propone la postura que admite la personalidad del consorcio y que el patrimonio se encuentra integrado por las unidades que se le asignan al inmueble.

2. Capacidad. Titularidad originaria o adquisición posterior de unidades

Como en toda persona jurídica, el principio de especialidad (art. 35 del Código Civil) determina que la capacidad de derecho del consorcio se encuentra limitada ‘a los fines de su institución’.

El consorcio tiene capacidad para ser titular de unidades dentro del inmueble afectado al sistema de propiedad horizontal.

Disidencia del escribano Radkievich: La capacidad sólo se limita a los actos de administración.

Disidencia de la doctora Vinassa: De conformidad a lo prescripto por los arts. 9°, inc. a, 2°, 10 y 11 de la ley de propiedad horizontal, el consorcio de propietarios no está legitimado para ser titular de una unidad funcional, independientemente de cuál sea su destino. Si bien le reconoce capacidad para los actos de administración.

3. Mayorías necesarias para decidir la adquisición

La adquisición de la unidad por parte del consorcio se debe realizar con la previa aprobación en asamblea, por el voto de la mayoría absoluta del conjunto de los propietarios, salvo que el reglamento prevea una mayoría superior (arts. 8° y 10, ley N° 13.512).

Disidencia del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires: 1) Supuesto de adquisición por compensación en el propio edificio de unidades en subasta: no es necesario mayoría alguna por ser el consorcio titular del crédito reconocido judicialmente; 2) Supuesto de adquisición de inmuebles linderos o unidades dentro del edificio: es necesaria la decisión en asamblea con unanimidad o la mayoría que establezca el reglamento.

Colegio de Escribanos de Córdoba: Adhiere exclusivamente al punto 2 de la disidencia”.

Sin embargo, más allá de la aceptación mayoritaria de la personalidad jurídica del consorcio (tesis amplia o restringida) y aun participando de la idea que afirma que es innecesario un reconocimiento expreso por parte de la ley, no se nos escapa que, ante la existencia de opiniones que niegan la personalidad del consorcio, sería conveniente que una futura reforma legal lo contemplara.

En tal sentido, el Proyecto de Código Civil de 1998 admite expresamente tal personalidad, así como la posibilidad de que el consorcio sea titular de unidades funcionales en el inmueble y aun de otras cosas afectadas en su beneficio, dentro de los fines que justifican su existencia.

4. JURISPRUDENCIA CITADA

- CNCiv., Sala A, junio 5-1984, "Consortio de propietarios Marcelo T. de Alvear 1275-77 c/ Arminfé S.A.", ED. tomo 120, pág. 405.
- Consulta al Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, publicada en REVISTA NOTARIAL N° 937, año 2000, pág. 907.
- SC Mendoza, Sala I, diciembre 18 de 1991, "Caretta Pons de Zeballos, Cecilia A. y otros c. Consortio de propietarios Rivadavia 38-42-46", LL. 1992, tomo C, pág. 201.
- Cámara Segunda de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Paraná, Sala 2, agosto 25 de 1997, "Consortio de propietarios Santa Fe 588/596 c. Rizzieve Pitón S.A., Dante y otra", LL. 1998-F, pág. 888.
- CNCiv., Sala C, diciembre 23 de 1992, "Consortio de propietarios Av. Rivadavia 1611/13 c. Consortio de propietarios Av. Rivadavia 1615/1617", JA. 1993, tomo D, pág. 481.
- Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala H, mayo 29 de 2001, "Consortio de propietarios Pichincha 1139/41 c. Pekarek, Ricardo C.", LL. 2002-B, pág. 360.
- Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala G, diciembre 10 de 2003, "Consortio Malabia 579/87 e. J. Velazco 566 c. Empren S.A.", LL. 2004-B, pág. 41.
- Cámara Nacional Especial Civil y Comercial, Sala V, diciembre 28-1978, "Martínez Seeber, Horacio A. c/ Schiaffino, José P.", ED. tomo 83, pág. 154.
- Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala G, febrero 26-2002, "Consortio de propietarios Boulogne Sur Mer 730 c/ Luchesco, Gustavo J.", LL. 2002-C, pág. 670.
- Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, noviembre 21 de 2001, "Tinnirello, Enrique E. c. Consortio de propietarios calle 69-690", La Ley Buenos Aires, 2002, pág. 777.
- CNCiv., Sala L, diciembre 15 de 1999, "Mazzolini de Yacopino, Celestina v. Consortio Avenida Nazca 2026/30/32", JA. 2000, tomo III, pág. 776.
- CNCiv., Sala H, agosto 21 de 2002, "Lagreca, Miguel A. v. Consortio Avenida Rivadavia 6356", JA. 2003, tomo IV, pág. 816.
- Cámara de Apelaciones en lo Civil y Comercial de Rosario, Sala I, febrero 18 de 2003, "Arriola, Félix c. Romano, Sara y otro", La Ley Litoral, noviembre de 2003, pág. 1260.
- Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, Sala E, mayo 26 de 2003, "Compañía General Inmobiliaria S.A. c. Consortio de propietarios Av. Santa Fe 1954/74 y otro" y "Consortio de propietarios Av. Santa Fe 1954/74 c. Compañía General Inmobiliaria S.A. Administración", LL. 2004-B, pág. 339; ED. 13/04/2004, pág. 3.

5. BIBLIOGRAFÍA

- ALTERINI, Jorge H., *Responsabilidad de los consorcistas por deudas del consorcio (enfoque dinámico de la personalidad del consorcio)*, ED. tomo 56-739.
Digesto Práctico La Ley. Propiedad Horizontal. 1999.
- HIGHTON, Elena I., *Derechos Reales. Propiedad horizontal y prehorizontalidad*, volumen 4, segunda edición renovada y ampliada, año 2000.
- LAPA, Eduardo L., *Administración de propiedad horizontal y vertical*, pág. 126, Editorial Depalma, Buenos Aires, 1998.
- MARIANI de VIDAL, Marina, *Las deudas del consorcio de copropietarios, ¿sobre qué bienes pueden hacerse efectivas?*, ED. tomo 45-865.
- MARIANI de VIDAL, Marina. *Curso de derechos reales*, tomo 2, Editorial Zavallía, 1995.
- MÉNDEZ SARMIENTO, Emilio A., *De la naturaleza jurídica del consorcio de copropietarios de un inmueble sujeto a propiedad horizontal*, ED. tomo 171-1069.
- MOLINARIO, Alberto D., *Inexistencia de personalidad del consorcio creado por la ley nacional N° 13.512*, ED. tomo 120-405.
- ROSEMBROCK LAMBOIS, Javier; Mendelewicz, José D., *Las deudas del consorcio ¿quién las paga? La responsabilidad subsidiaria de los copropietarios*, Jurisprudencia tomo IV-817, año 2003.
- SILVESTRE de AIMÓ, Norma; Quintana, Teresa, *La pretendida personalidad jurídica del consorcio de propietarios en la ley N° 13.512*, ED. tomo 113-32.
- TRANCHINI de DI MARCO, Marcela H., *El administrador en la propiedad horizontal: representante del consorcio*, REVISTA NOTARIAL N° 907, año 1990, pág. 315.