

Consortio de Propiedad Horizontal

Personalidad jurídica y concursabilidad

Por Sofía Defagot

I. Introducción [\[arriba\]](#)

Lejos ha quedado ya la prohibición velezana que refería al actualmente conocido como derecho de propiedad horizontal, como así también, la Ley de propiedad horizontal -N° 13.512- que hizo de precursora en el derecho argentino de la división por pisos y/o departamentos, quedando constituidos sobre un todo una pluralidad de derechos reales, de propiedad de distintos dueños.

No fueron pocos los puntos de discusión que esta generó con sus apenas veinte artículos, encontrándose entre los principales: la naturaleza del derecho de propiedad horizontal[1], ya que no estaba incorporado entre los derechos reales admitidos del art. 2503 del Código Civil -en adelante, CC-, y la personalidad jurídica del Consorcio de Propietarios, tema que abordaremos.

Hoy día, con la regulación del Consorcio de Propiedad Horizontal, el antes llamado Consorcio de Propietarios -en adelante consorcio-, pareciera que todo ha quedado atrás, y son otras las discusiones que en torno a este se han dado y continúan generándose.

La discusión jurisprudencial y, sobre todo, doctrinaria de larga data en nuestro país sobre la personalidad jurídica del consorcio, ha sido cerrada por el Código Civil y Comercial de la Nación, en adelante CCyC. Guste o no, para los sostenedores de las teorías negatorias de la personalidad, esta le ha sido reconocida en el art. 2044, y fue incorporado dentro de las personas jurídicas privadas en el art. 148 inc. h).

El esfuerzo de la doctrina durante la vigencia de la Ley N° 13.512 por llegar a un consenso respecto a la naturaleza de este nuevo instituto, que había creado el legislador sin definiciones concretas, tenía su razón de ser en los efectos que de esta derivan, como el que nos avoca hoy, la posibilidad de ingresar a procesos concursales.

Ya para la época, la doctrina se dividía en numerosas posturas, y aún entre aquellos que reconocían al consorcio como persona jurídica, -por lo tanto incluido a prima facie dentro del art. 2 de la Ley de Concursos y Quiebras, en adelante LCQ- había disidencias.

Hoy día, a pesar del nombrado reconocimiento de personalidad otorgado por el CCyC, no podemos afirmar que la discusión sobre la posibilidad de quiebra o concurso del consorcio se encuentre zanjada. En sentido contrario, las distintas plumas, al decir de Raspall[2], que intervinieron en la redacción del CCyC, y la convergencia de distintas ramas del derecho en el tema en cuestión, hacen que ante la falta de regulación acabada y sistémica, sean aún más los esfuerzos interpretativos necesarios para dar con alguna solución coherente y armónica al sistema jurídico argentino.

Por estos motivos, es que cabe preguntarnos: ¿Es posible hoy, a la luz del CCyC, privar al consorcio de la herramienta que suponen los procesos concursales para la restructuración y saneamiento del pasivo?

II. Personalidad jurídica del consorcio [\[arriba\]](#)

No es nuestra intención exponer años de doctrina sobre la naturaleza jurídica del consorcio, solo una pequeña reseña, necesaria, para conocer cuál es la situación legal actual, cómo hemos arribado a esta instancia y comprender mejor el tema bajo análisis.

Como hemos anticipado, el legislador introduce la figura del consorcio en la Ley N° 13.512 sin ninguna definición que ayude a su esclarecimiento, tal es así que únicamente es mencionado el mismo en el art. 9 diciendo “Al constituirse el consorcio de propietarios...”, y luego pueden encontrarse algunas referencias adicionales en el decreto reglamentario de la ley[3], arts. 1, 5 y 6[4].

La doctrina y también la jurisprudencia, en virtud de los diversos conflictos suscitados en torno al mismo, se empeñaron en determinar si el consorcio poseía patrimonio propio, derechos y obligaciones inconfundibles con las de los consorcistas, si su subsistencia dependía o no de la alteridad de sus miembros; en definitiva, si constituía una entidad distinta e independiente de estos últimos[5], si era o no persona jurídica.

La corriente doctrinaria que negaba la personalidad jurídica[6] al consorcio, entre tantos motivos expuestos avalando su teoría[7], argumentaban que el mismo no podía ser parte en juicio, no tenía legitimación para ser demandado ni demandar -por lo tanto, no podría ser condenado por sentencia al cumplimiento de obligaciones-, y ni cabría siquiera hablar sobre la responsabilidad de este[8].

A contrario sensu, y mayoritariamente, la doctrina se enrolaba en la postura que admitía la personalidad jurídica[9] del consorcio de propietarios, basándose en las teorías realistas de la personalidad[10], entendiéndolo que en él se configuraban todos y cada uno de los atributos de esta.

Esta postura tomó mayor sustento luego de la reforma del Código Civil de 1968, ya que incorporó en el art. 33 inc. 2 como personas jurídicas privadas a “entidades que conforme a la ley tengan capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, aunque no requieran autorización del Estado para funcionar”, entendiéndose así que el consorcio ingresaba cómodamente en la nueva redacción.[11]

Esta tesis fue la seguida por el Proyecto del Código Civil de 1998[12], y como adelantamos, consagrada en el CCyC, incluido expresamente en el inc. h) de la enumeración del art. 148 sobre las personas jurídicas privadas, y que luego, el art. 2044 lo reafirma diciendo “El conjunto de propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio...”.

De esta forma, el CCyC consagró la persona jurídica del Consorcio de Propiedad Horizontal, y como tal: a) posee capacidad de derecho para el cumplimiento de su objeto y a los fines de su creación (art. 141), b) tiene un nombre propio (art. 151), c) se encuentra domiciliado (arts. 2044 y 152), d) es de duración ilimitada (art. 155), e) tiene un objeto preciso y determinado

(art. 156), f) posee una estructura orgánica (art. 2044), y g) debe tener patrimonio propio, determinada su composición por reglamento (arts. 2056 inc. e) y 154).

Vemos que, atento a su naturaleza, el mismo debe regirse conforme al orden de prelación normativo que establece el art. 150 para las personas jurídicas privadas, por lo que, todo lo que no se encuentre regulado por normas imperativas, se regulará por las disposiciones de las personas jurídicas en general[13].

III. La hipótesis de concurso o quiebra durante la Ley N° 13.512 [\[arriba\]](#)

Claro es, que la discusión sobre la personalidad del consorcio encontraba su razón de ser en los efectos que de esta derivaban, y ante la ausencia de todo indicio normativo y los consecuentes interrogantes suscitados, doctrina y jurisprudencia encontraron espacio para expresarse y trazar algunos lineamientos.

De esta forma, la doctrina concursalista señalaba que, para determinar el ingreso del consorcio de propietarios regido por la Ley N° 13.512 al ámbito de la concursabilidad subjetiva (arts. 2 y 5 de LCQ), era menester resolver si se estaba en presencia o no de un sujeto de derecho[14].

Así, resultaba fácil para la posición que denegaba personalidad al consorcio decir que este no era sujeto concursable, ya que una “no persona” no puede ser objeto de procesos concursales[15], en todo caso debía decretarse el concurso o quiebra de todos y cada uno de los consorcistas.

Por otro lado, la doctrina dominante partidaria de la personalidad jurídica, no era unánime en aceptar la hipótesis de su concurso o quiebra, pese a considerar -efectivamente- a este como sujeto de derecho.

En este sentido Highton[16], ha sido precursora en la posición que excluye al consorcio del régimen concursal a pesar de enrolarse en la tesis de la personalidad. Su resistencia en admitir esta situación encuentra argumento en la indivisión forzosa del inmueble que hace ineluctable la comunidad organizada, basada en la existencia del consorcio, por lo que al ser este una persona necesaria al régimen, no puede desaparecer de la vida jurídica, debiendo tener continuidad. En consecuencia, haciendo una interpretación extensiva del último párrafo del art. 2[17] de la LCQ, entendía que la Ley N° 13.512 era una ley especial, excluyéndolo así de la contingencia falencial.

Coincidiendo con alguna doctrina[18] que objetaba esta última interpretación, por el simple hecho de que cuando hablamos de excepciones no caben interpretaciones amplias, sino restrictivas, y no surgiendo de la Ley N° 13.512 especificación alguna al respecto, no podía considerársela como ley especial a los efectos de la Ley N° 24.522 (LCQ).

En general, la doctrina reconocedora de personalidad no encontraba argumentos para excluirlo de los alcances de la LCQ, ya que ser persona jurídica lo hacía encuadrable en los arts. 2 y 5 de la misma, y no habiendo desde lo estrictamente normativo excepción que lo impida, las obligaciones que contraía, al ser incumplidas, lo hacían pasible de procesos concursales[19].

Sin embargo, en este sentido y afirmativamente, solo podemos hallar un único pronunciamiento, ya clásico en la materia, conocido como “Consortio de Propietarios Edificio 9 de Julio”[20], donde por mayoría la Cámara confirma la sentencia de primera instancia y admite el concursamiento del consorcio insolvente entendiendo este era un verdadero sujeto de derecho, con todos sus atributos[21], y haciendo notar que decretar el concurso o falencia de todos y cada uno de los consorcistas, significaría crear ab initio graves e innúmeros problemas, para el acreedor peticionario y para los consorcistas[22].

Ahora bien, salvo por el precedente citado, la jurisprudencia con distintos argumentos había negado la apertura de concursos o quiebras de consorcios insolventes.

Así, en el paradigmático caso “Consortio de Propietarios Calle Perú 1724 s/ quiebra pedida por Eva Ramírez”[23] el Tribunal confirmó la improcedencia de la quiebra de su inferior, quien la había rechazado por carencia de personalidad propia, pero se aparta de estos argumentos. La Cámara si bien admite la personalidad jurídica, poniendo énfasis en la existencia de patrimonio propio, y no desestimando que sea sujeto concursable, rechaza argumentando que la simple existencia de este último no implica que las obligaciones le sean imputables al consorcio prescindiendo de sus miembros, por lo que cabe a estos una responsabilidad subsidiaria basada en el art. 1713[24] del CC, en materia de sociedades civiles. Conforme a esto, para que la apertura del concurso tuviera andamio, sería menester la constitución en mora e interpelación infructuosa de los copropietarios, cosa que no había sucedido en autos, por lo cual concluyó que no podía hablarse de cesación de pagos para afrontar el crédito que fundamentó la acción.

Los fundamentos en base a los cuales se expidió este fallo, son tomados de lo que tiempo antes ya había inquietado a la doctrina nacional, lo relativo a quién o con qué se respondería por la insolvencia del consorcio al momento de hacer ejecutiva una condena, en virtud de su responsabilidad como persona jurídica, debido a la inminente exigüidad de su patrimonio.

Una posición[25] había propiciado la ejecución directa de las unidades particulares, ya que si los consorcistas cargaban con las expensas también debían soportar con su propio patrimonio las deudas, y por considerar que era disvalioso ejecutar las expensas comunes, savia del consorcio. Otra[26], consideraba más rápido y beneficioso para los copropietarios ejecutar algún bien común, pero se topaba desde el punto de vista jurídico, con que las cosas comunes no integran el patrimonio del consorcio, sino que son los consorcistas los que poseen en propiedad una cuota parte indivisa, integrante de su derecho.

Una tercera postura, la seguida por el último pronunciamiento citado, fue la que apuntó la responsabilidad subsidiaria de los consorcistas, la cual ha seguido predominantemente toda la doctrina. Alterini[27], auspiciaba la remisión al art. 1713 mencionado supra y al art. 56[28] de la Ley N° 19.550, posible por medio de los arts. 16 y 46 del CC, sobre el principio de las leyes análogas y sobre la aplicación supletoria de las normas de la sociedad civil a las asociaciones respectivamente, en consonancia con los arts. 1747[29] y 1750[30] del CC. De esta forma, luego de la excusión de los bienes sociales, los consorcistas responderían subsidiaria e ilimitadamente por partes iguales, sin perjuicio de repetir luego en base a la proporción del pago de expensas[31]. Esta fue la tesis seguida por el Proyecto de Reformas al Código Civil de 1998[32], donde en el art. 1989[33] previó la responsabilidad subsidiaria.

Otros pronunciamientos más recientes, como “Consortio Edificio Güemes 4215 s/ quiebra pedida por Fischetti, Nunzio”[34] y “Consortio de Copropietarios calle Sarmiento 412 s/ concurso preventivo”[35], también denegaron la apertura de quiebra y concurso, respectivamente.

En el primero se habla de la imposibilidad jurídica, fáctica y funcional de aplicar el instituto de la quiebra a una persona de esta especie, porque la quiebra no tendría ni podría tener los efectos que le son propios y típicos, debido a la necesidad del consorcio de continuar funcionando y realizando los contratos y actos jurídicos imprescindibles para la administración de las cosas comunes. Vemos nuevamente esbozado el argumento de “persona jurídica necesaria”. En el segundo, niega la Cámara la apertura del concurso siguiendo los argumentos citados, conforme entiende que es inherente al concurso preventivo el riesgo de su fracaso con la consecuente declaración de quiebra.

Vemos entonces, que para la jurisprudencia argentina el reconocimiento de la personalidad no fue una condición que llevaba ineludiblemente consigo la concursabilidad. Pasemos a ver los nuevos matices que nos trae a debate el CCyC, para ver si las conclusiones a arribar son o no similares.

IV. La concursabilidad a la luz del Código Civil y Comercial [\[arriba\]](#)

Nos preguntamos en la introducción si era posible, a la luz del nuevo CCyC, privar al consorcio de la herramienta que suponen los procesos concursales para sanear el pasivo. Comprendidos en estos el acuerdo preventivo extrajudicial, el concurso y la quiebra.

Decían los fundamentos del Proyecto del CCyC que este no reforma la LCQ, cuando la realidad indica, que muchas modificaciones impactan directamente sobre el régimen concursal. La nueva redacción, en el art. 148 sobre las persona jurídicas privadas, trae varias incorporaciones que en sentido estricto los hacen sujetos comprendidos en el art. 2 de la LCQ, sobre las personas de existencia ideal -antigua denominación-[36].

Una de estas incorporaciones, insistimos que guste o no, es la del Consortio de Propiedad Horizontal como persona jurídica privada -arts. 2044 y 148 inc. h)-, por lo cual, la discusión que durante años intrincó a la doctrina sobre la personalidad del consorcio se encuentra zanjada, -por lo menos en lo que respecta al ámbito legal-.

No obstante, conforme los antecedentes mencionados en el apartado anterior y sin perjuicio de otros que en honor a la brevedad nos es imposible reproducir, tanto para la doctrina y sobre todo para la jurisprudencia, el otorgar y/o reconocer la personalidad jurídica del consorcio no lo convirtió irremediamente en sujeto alcanzable por la LCQ. En este aspecto, no se llegó a un consenso.

Hoy, tampoco el CCyC ha ahondado en el tema, ni mucho menos cerrado.

Si partimos de la base que el consorcio en su nueva regulación jurídica no se topa con ninguna restricción en cuanto a los alcances de su personalidad, ni mermas en su capacidad[37], y como dijimos anteriormente, que por su naturaleza se rige -en cuanto no haya normas imperativas específicas- por las leyes generales de las personas jurídicas, todo indicaría que no tiene otras restricciones o límites que las comunes al resto de las personas jurídicas

privadas. De igual forma, no parecería haber obstáculos a que sea alcanzado por las causales de disolución y liquidación -arts. 163 a 167-[38], cuestión que analizaremos.

Adicionalmente, la evolución legislativa en materia concursal ha ido extendiendo en cada reforma, o las mismas leyes especiales, los sujetos capaces de acceder a procesos preventivos como liquidativos, por lo cual puede decirse que prevalece un criterio amplio en el ámbito de la concursabilidad subjetiva.[39]

Lo dicho nos lleva a pensar que, siendo en cuanto a los requisitos de admisibilidad apto para acceder a tales soluciones, no habiendo disposiciones imperativas en contra en este sentido en el CCyC, y por los criterios revelados, en principio, todos los sujetos son concursables salvo exclusiones legales expresas[40], el argumento esgrimido de “persona jurídica necesaria” no es suficiente para excluirlo de los alcances de la LCQ; y que como tal, no encontraría inconvenientes en el acuerdo preventivo extrajudicial ni en el concurso en sí, y puede considerarse con algunos matices la quiebra.

a) El concurso y el acuerdo preventivo extrajudicial

Ante un estado de impotencia patrimonial para hacer frente a sus obligaciones exigibles, en lo que hace al concurso preventivo, no vemos más que ventajas en el haber del consorcio para con esta solución.

Por este medio podría llegar a un acuerdo con sus acreedores, conducido por los medios adecuados para la insolvencia de las personas jurídicas, esto es, siguiendo el procedimiento de la verificación de los créditos -arts. 32, 34 a 38 y 126- y lo debido al sistema de preferencias y privilegios -arts. 239 a 250-. De no admitirse, los acreedores acudirían a atacar individual y masivamente el patrimonio del consorcio[41], en total perjuicio de este, teniendo en cuenta que las nuevas expensas podrían embargarse dificultando su giro habitual.

De admitirse, mientras atraviesa el proceso podría continuar con su operatoria de forma normal, y de sortear con éxito la crisis que atraviesa, la continuidad de su persona no se vería afectada, por lo que se cumpliría con el argumento de “persona jurídica necesaria”.

Los mismos argumentos y ventajas aplican para el acuerdo preventivo extrajudicial, que de ser homologado en sede judicial posee los mismos efectos que el acuerdo preventivo homologado, novando las obligaciones de todos los acreedores anteriores al mismo hayan o no participado de este[42].

b) La quiebra

Creemos que la quiebra, en este debate sobre la concursabilidad, es y será la vía que engendra y engendrará las mayores de dudas, y la fuente de las posiciones más encontradas.

Resulta más difícil su admisión, atento a su naturaleza estrictamente liquidativa, debido a que esta conlleva a la disolución y liquidación de la persona jurídica.

Durante la Ley N° 13.512, al no estar reconocida legalmente la personalidad del consorcio, difícil podía ser que hablemos de su disolución.

Hoy día, en las normas específicas de la propiedad horizontal, el art. 2044 2° parte del CCyC estipula: “La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscrita en el registro inmobiliario.”

Ahora bien, dijimos que le eran aplicable al consorcio, en lo no regulado por las disposiciones imperativas, las normas generales de las personas jurídicas, y en consecuencia, en principio, también lo referente a las normas de disolución y liquidación -arts. 163 a 167-. El art. 163 inc. e) alude a la declaración de quiebra como causal de disolución.

El desafío interpretativo actual es determinar si el art. 2044 desplaza por especificidad al art. 163, o en cambio, ambos son operativos si se distingue extinción de disolución.

Para quienes remarcan esta diferencia[43], es aplicable el art. 163, por lo cual decretada la quiebra se produciría la disolución del consorcio y su consiguiente liquidación, la que finalizada extinguiría la personalidad jurídica desafectando el inmueble del régimen de propiedad horizontal -art. 2044-, derivando en un condominio entre todos los titulares. Para esta postura, la declaración judicial de finalización del proceso de liquidación sería la resolución judicial que pide el art. 2044 para la desafectación del inmueble, que extingue la persona del consorcio.

Por otro lado, podría entenderse que la desafectación del régimen de propiedad horizontal es la única causal de extinción del consorcio, pues este carecería de objeto social, y no al revés[44]. Con la creación del régimen nace automáticamente la vida del consorcio, y la misma suerte le sigue cuando acaba, hay una ligazón, y por la redacción del art. 2044 esta sería la única causal, no pudiendo aplicarse otras normas, por lo cual la quiebra sería inviable.

Por nuestra parte, creemos que de presentarse un pedido de quiebra, ya sea propio o por un acreedor, el juez puede proceder a su apertura ya que no encontraría ningún óbice. No obstante, teniendo en cuenta los potenciales daños, y aún más ante la certeza de la dificultad de determinar cuáles bienes -atento a su naturaleza- del patrimonio del consorcio serían liquidables, reconocemos la dificultad que merece un proceso estrictamente liquidativo con una personalidad jurídica con los matices del consorcio.

Entendemos que aunque se agoten todas las vías de recuperación, llegada su disolución, que esta ocacione la desafectación del régimen de propiedad horizontal, cayendo en un condominio, nos parece un exceso y el quiebre de la seguridad jurídica del instituto, socavando su utilización a futuro[45].

Sin embargo, si se disuelve la persona del consorcio sin desafectar al régimen de propiedad horizontal, surgen retorcidos interrogantes con dudosas soluciones, tales como qué sucedería con los consorcistas agrupados -debido a la obligatoriedad del consorcio-, y que ocurriría con los saldos impagos anteriores.[46]

V. Consideración final [\[arriba\]](#)

Atento a lo expuesto en la brevedad de estas líneas, hoy día -a pesar de ya encontrarse un proyecto de reformas del CCyC que volvería hacia atrás lo discutido[47]- ya no hay más lugar para el debate sobre la naturaleza del consorcio, la discusión se encuentra zanjada a favor de su personalidad, y consagrado como persona jurídica privada en el art. 148 inc. h) del CCyC.

Conforme a los debates sobre la concursabilidad que vienen a consecuencia de tal consideración, no vemos inconveniente alguno, y encontramos en cierta medida ventajoso para el consorcio que el mismo utilice las herramientas que suponen el acuerdo preventivo extrajudicial y el concurso preventivo, colaborando en el saneamiento y reestructuración del pasivo, siguiendo las reglas adecuadas para las personas jurídicas.

Respecto al instituto de la quiebra, así sin mayor detenimiento, legalmente podría ser aplicable por los tribunales, pero advertimos el desafío interpretativo a enfrentar y la necesidad de ser conscientes de los daños y dificultades que acarrea.

El CCyC vino a receptor casi medio siglo de desarrollo doctrinal y jurisprudencial, y aún así, quedó a mitad de camino con la regulación del consorcio y su desenvolvimiento en la vida jurídica, y es por esto, que el reto siempre será ir hacia adelante, recurriendo al estudio y a la magnífica tarea de la interpretación, para dar con más y mejores respuestas; e indudablemente nunca será ir hacia atrás, tratando de volver sobre nuestros pasos en virtud de no enfrentar los desafíos que han de resolverse y conseguirse.

Notas [\[arriba\]](#)

[1] Al respecto puede verse E. I. HIGHTON, *Derechos Reales*, Ariel, Buenos Aires, 1979, vol. IV y *Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad*, 2 ed. reimpr., Hammurabi, Buenos Aires, 2007; GURIFINKEL DE WENDY, *La propiedad horizontal: Análisis dogmático de la 13.512*, LexisNexis, Buenos Aires, 2005. Estas teorías han llegado a su fin debido a que el CCyC ha consagrado a la propiedad horizontal como derecho real autónomo en su art. 1887 inc. c).

[2] Haciendo referencia a las conclusiones del IX Congreso Argentino de Derecho Concursal (Córdoba 2015) M. A. RASPALL, “¿Concursabilidad del consorcio de propiedad horizontal? Análisis crítico”, LL, Cita Online: AR/DOC/1536/2016, 2.

[3] Dec. 18.734/49 y modificaciones.

[4] Cfr. ZELAYA, “La propiedad horizontal”, en C. KIPER, *Derechos Reales. Novedades en el Código Civil y Comercial de la Nación (Ley 26.994)*, 1 ed., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2015, 11.

[5] Cfr. L. GURFINKEL DE WENDY, “Propiedad Horizontal. Responsabilidad del consorcio”, *Revista de Derecho Privado y Comunitario*, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, N° 2002-2, 275, 277.

[6] Entre los que se encontraban Zanoni, Laquis, Novillo Corvalán, Adrogué, Greco, Molinario (Cfr. idem, 280.); enumera algunos más en nota HIGHTON, *Propiedad Horizontal...*, 524.

[7] Entre los principales se encontraban: la falta de consagración expresa en la ley, la imposibilidad de que el condominio se configure como persona jurídica por desconocer la autonomía del derecho de propiedad horizontal (Ver nota N° 1), la carencia de capacidad

distinta a la de sus miembros y de patrimonio propio, por lo que era imposible responsabilizar y ejecutar al consorcio sin afectar a los copropietarios.

[8] A. MOLINARIO, "Inexistencia de personalidad del consorcio creado por la Ley nacional 13.512", ED, 120-405 cit. por D. R. VÍTOLO, "Concursabilidad e insolvencia del Consorcio de Propiedad Horizontal y responsabilidad de los propietarios", LL, Cita Online: AR/DOC/2001/2016, 3.

[9] Como Borda, Palmiero, Alterini J., Highton, Mariani de Vidal, Raciatti, Llambías, Corchón (Cfr. GURFINKEL DE WENDY, La propiedad..., 242.); distingue entre los que admitían plena y restringidamente HIGHTON, Propiedad Horizontal..., 527.

[10] Como se cita en GURFINKEL DE WENDY, La propiedad..., 244.

[11] Cfr. idem, 529; ZELAYA, 12.

[12] Comisión Honoraria que integraron los doctores Héctor Alegría, Atilio A. Alterini, Jorge H. Alterini, Augusto C. Belluscio, Antonio Boggiano, Aída Kemelmajer de Carlucci, M. Josefa Méndez Costa, Julio C. Rivera, Horacio Roitman; puede verse el texto completo en la Biblioteca digital del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación, <http://www.bibliotecadigital.mj.gov.ar/recursos/codi/gos.html>, disponible al 30/11/2019.

[13] Cfr. ZELAYA, 12-13.

[14] J. LORENTE, Ley de Concursos y Quiebras, Gowa, Buenos Aires, 2000, t. I, 106 cit. por H. ROITMAN y J. DI TULLIO, "Los Concursos y la Propiedad Horizontal", Revista de Derecho Privado y Comunitario, Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, N° 2002-2, 401, 402.

[15] Cfr. HIGHTON, Propiedad Horizontal..., 563. La única excepción al carácter subjetivo del régimen de la LCQ, siendo el patrimonio lo que se tiene en cuenta, es el patrimonio indiviso del fallecido.

[16] Ibid.

[17] "(...) No son susceptibles de ser declaradas en concurso, las personas reguladas por Leyes Nros. 20.091, 20.321 y 24.241, así como las excluidas por leyes especiales."

[18] L. GURFINKEL DE WENDY, "Temas pendientes sobre la capacidad del consorcio de propietarios", LL, Cita Online: AR/DOC/1939/2013.

[19] E. MARTORELL, Tratado de concursos y quiebras, Depalma, Buenos Aires, 1998, t. I cit. por H. ROITMAN y J. DI TULLIO, 405.

[20] C. Civ. y Com. Mar del Plata, sala 1°, 22/04/1969, LL, Cita Online: 70043309.

[21] Cfr. P. FRICK, "Pedido de quiebra al consorcio de propietarios", J.A 2011-2-1213-1217; H. ROITMAN y J. DI TULLIO, 408.

[22] Cfr. Voto del Dr. Solari Brumana, considerando 10, del precedente jurisprudencial C. Civ. y Com. Mar del Plata, sala 1°, 22/04/1969, LL, Cita Online: 70043309.

[23] C. Nac. Com., Sala A, 30/10/1996, MJ-JU-E-8760-AR | EDJ8760.

[24] "Los acreedores de la sociedad son acreedores, al mismo tiempo, de los socios..."

[25] M. MARIANI DE VIDAL, "Las deudas del consorcios de copropietarios ¿sobre qué bienes pueden hacerse efectivos?", ED, 45-865 cit. por HIGHTON, Propiedad..., 546. Recibió críticas en orden a que iba en contra de la misma personalidad reconocida, y por la imposibilidad de ejecutar en proporción a cada propietario.

[26] A. GABAS, Manual Teórico-práctico de propiedad horizontal, Hammurabi, Buenos Aires, 1998 cit. por GURFINKEL DE WENDY, La propiedad..., 275.

[27] J. ALTERINI, "Responsabilidad de los consorcistas por deudas del consorcio. Enfoque dinámico de la responsabilidad del consorcio", ED, 56-742.

[28] "La sentencia que se pronuncie contra la sociedad tiene fuerza de cosa juzgada contra los socios..."

[29] "Las obligaciones contratadas por los socios juntos, (...), hacen a cada uno de los socios responsables por una porción viril, y sólo en esta proporción..."

[30] "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...”

[31] Cfr. H. ROITMAN y J. DI TULLIO, 411 416 y ss; J. C. RIVERA, H. ROITMAN, J. VITOLO, “Ley de Concursos y Quiebras”, 4° ed. act., Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2009, t. I, 170.

[32] Ver nota N° 12.

[33] “La sentencia que se pronuncia 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.”

[34] Cám. Nac. Com., Sala A, 20/12/2010, LL, Cita Online AR/JUR/94683/2010; comentarios C. CASADÍO MARTINEZ, “Conkursamiento de un consorcio de propietarios”, Revista Derecho Comercial del Consumidor y de la Empresa, 2011-3, 63.

[35] Cám. Nac. Com., Sala A, 27/02/2014, LL, Cita Online: AR/JUR/5528/2014.

[36] Ver E. FAVIER DUBOIS (P) E. FAVIER DUBOIS (H), “Cambios al sistema concursal derivados del proyecto de código civil y comercial”, Errepar, DSE, nro. 305, tomo XXV, 2013.

[37] Cfr. VÍTOLO, 5. En sentido contrario, Raspall (op. cit., 4) entiende que el consorcio posee un objeto social restringido, por lo tanto habla de “especialidad restringida”, y en virtud de esto elabora su teoría.

[38] Cfr. idem, 6.

[39] Cfr. O. MAFFIA, La Ley de Concursos comentada, Depalma, Buenos Aires, 2001, t. I, 17 cit. por H. ROITMAN y J. DI TULLIO, 401.

[40] Ibid.

[41] Cfr. VÍTOLO, 8-9. También lo observa como ventaja RASPALL, 15.

[42] Cfr. VÍTOLO, 8.

[43] Cfr. idem, 14.

[44] Cfr. RASPALL, 5-6.

[45] Sobre las desventajas del concursamiento, Ver idem, 16 y ss.

[46] Cfr. C. RAISBERG P. CATTELAN, “El consorcio de propietarios: ¿Un nuevo sujeto concursable?”, IX Congreso Argentino Derecho Concursal, Córdoba, 2015, 420, cit. por RASPALL, 13.

[47] Comentarios al respecto en Cossari, N. - Cossari, L., “La proyectada supresión de la personalidad jurídica del consorcio de propiedad horizontal: un error que no debe cometerse”, LL, AR/DOC/1815/2019.