

La concursabilidad del Consorcio de Propiedad Horizontal en la actualidad

Martín Segundo Casal

El régimen concursal argentino (comprendido del acuerdo preventivo extrajudicial, el concurso preventivo y de la quiebra) en la actualidad se compone de la Ley de Concursos y Quiebras n° 24.522 y sus modificatorias, las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y de las leyes especiales que regulan la concursabilidad respecto de ciertos sujetos especiales, como ser las entidades financieras, aseguradoras, AFJP, y personas jurídicas de derecho público, entre otros.

En ese marco, la Ley 24.522 establece el presupuesto objetivo que deben cumplirse para la apertura concursal (el estado de cesación de pagos) y el presupuesto subjetivo, esto es, quiénes son las personas que pueden ser declaradas en concurso.

Como podrá advertirse del título que da inicio al presente, en esta ocasión, interesa analizar el presupuesto subjetivo, con el fin de dilucidar si el consorcio de propiedad horizontal es un sujeto concursable en los términos del régimen concursal vigente y cuál es el temperamento adoptado por nuestra doctrina y jurisprudencia.

Para ello, entiendo necesario e ineludible realizar una breve conceptualización de la figura del consorcio de la propiedad horizontal en ciertos aspectos básicos de vital importancia para analizar luego su concursabilidad.

I. Breve conceptualización del consorcio de propietarios [\[arriba\]](#)

a) Naturaleza jurídica

Durante la vigencia de la Ley de Propiedad Horizontal n° 13.512 se encontraba largamente debatida cual era la naturaleza jurídica del consorcio de propietarios de la propiedad horizontal.

El debate se daba en torno a sí el consorcio de propietarios podía ser considerado una persona jurídica, pues la única mención que había en la norma se encontraba en el artículo 9° de dicha ley, la cual establecía que, al constituirse, el consorcio de propietarios debía acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración por escritura pública que debía registrarse en el Registro de la Propiedad Inmueble, debiendo contener una serie de requisitos¹.

Ninguna otra mención se realizaba en la ley.

Entonces, la cuestión comenzó a ser debatida por nuestra doctrina y jurisprudencia durante décadas, existiendo dos claras posturas antagónicas: una que le reconocía su personalidad jurídica y otra que la negaba.

La postura que negaba su personalidad jurídica era la postura minoritaria de la época, y basaba sus fundamentos en que el carácter de persona jurídica siempre surge de la ley y no de un acuerdo de voluntades, por lo que no existiendo una norma legal que le otorgaba personalidad jurídica, el consorcio carecía de la misma. Para esta postura, las alusiones al consorcio de propietarios en la antigua Ley de

propiedad horizontal cumplían una función de regular el modo de conservar y administrar las cosas / espacios comunes entre copropietarios.

El Dr. Zanoni, en uno de los fallos emblemáticos que abonaban esta teoría, sostenía que el consorcio de propietarios no tenía personalidad jurídica propia, sino que trataba de una comunidad o comunión de derechos tales como el condominio, la sociedad conyugal o la comunidad hereditaria².

Por contrario, y en forma casi mayoritaria, la restante doctrina y jurisprudencia se inclinaba por reconocer la personalidad jurídica del consorcio, basándose principalmente en los artículos 30, 32 y 35 del antiguo Código Civil en tanto el consorcio de propietarios era una persona como todo ente capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones.

Afortunadamente, este debate fue superado con la entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación que derogó la Ley de Propiedad Horizontal y adoptó expresamente la postura mayoritaria reconociéndole personalidad jurídica al consorcio de propiedad horizontal al incorporarlo como tal en su artículo 148, el cual establece que “son personas jurídicas privadas..h) el consorcio de propiedad horizontal” y en el artículo 2044, el cual establece que “el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio..”.

b) Propiedad horizontal, unidad funcional y consorcio en el Código Civil y Comercial

Zanjada esta cuestión y considerando al consorcio de propiedad horizontal como persona jurídica privada, susceptible de adquirir derechos y contraer obligaciones, parece útil y necesario referirse al derecho real de propiedad horizontal, cómo se determina o materializa el mismo y qué se entiende por consorcio de propiedad horizontal.

Así, de acuerdo al artículo 2037 del Código Civil y Comercial, la propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio, que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica, las que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con las disposiciones del Código Civil y Comercial y el reglamento de propiedad horizontal. El Código Civil y Comercial agrega un detalle clave al conceptualizarlo, al establecer que las diversas partes del inmueble, así como las facultades sobre ella son interdependientes y conforman un todo inescindible.

El derecho de propiedad horizontal se determina o materializa en la unidad funcional, la cual puede consistir en pisos, departamentos, locales u otros espacios, que tengan independencia funcional y comunicación a la vía pública, ya sea en forma directa o por un pasaje común.

Así, a los fines de la división jurídica del edificio, los propietarios deben redactar y aprobar por escritura pública el reglamento de propiedad horizontal, el cual debe registrarse en el registro inmobiliario correspondiente.

La redacción y aprobación del reglamento por escritura pública constituye el acto constitutivo fundacional de la persona jurídica del Consorcio de propiedad

horizontal, el cual es definido por el artículo 2044 del Código Civil y Comercial como el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales³.

En el marco del artículo 156 del Código Civil y Comercial y a falta de una disposición legal específica, coincido con Kiper, en que el consorcio tiene por objeto “el mantenimiento, conservación y reparación de las cosas comunes; por ende, su accionar debe estar enderezado al cumplimiento de tales fines. Éste es, entonces, el aspecto que no debe perderse de vista cuando se pretende aplicar al principio de especialidad de la persona jurídica consorcio”⁴.

c) Patrimonio del Consorcio

En su carácter de persona jurídica privada, susceptible de adquirir derechos y contraer obligaciones, y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 154 del Código Civil y Comercial, puede también establecerse que el consorcio de propiedad horizontal tiene un patrimonio propio, distinto al de los consorcistas.

Si bien no existe una disposición específica al respecto, puede afirmarse que el patrimonio del consorcio se compone con los fondos obtenidos por expensas, los créditos que por el mismo motivo puedan tener contra consorcistas, los fondos en las cuentas bancarias del consorcio, el fondo de reserva, otros créditos contra terceros, las cosas y bienes afectados en su beneficio, en el marco del Reglamento de Propiedad Horizontal⁵.

Aclaro que no pueden ser consideradas partes de su patrimonio las partes comunes del edificio ya que -como vimos- estas conforman un todo inescindible con el derecho real de propiedad horizontal que cada propietario tiene sobre su unidad funcional (arts. 2037 y 2045 del Código Civil y Comercial).

Existen discusiones doctrinarias acerca de si las rentas provenientes del uso de espacios comunes como los alquileres de un local comercial o el de una antena en la terraza del edificio, son activos del consorcio. Al respecto, coincidimos en la postura que, si las partes comunes no integran el patrimonio del consorcio, tampoco lo integran las rentas que de ellas provienen, salvo decisión de los propietarios en sentido contrario⁶.

d) Responsabilidad de los propietarios

Con anterioridad a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, y mientras aún se discutía la personalidad jurídica del consorcio de propietarios, existían distintas posturas acerca de la responsabilidad de los propietarios por las obligaciones contraídas por el consorcio, resumidas básicamente en la teoría de la responsabilidad directa e ilimitada, y otra contraria, que hablaba de una responsabilidad subsidiaria.

La postura que abonaba la responsabilidad directa e ilimitada de los propietarios se basaba en que el consorcio no era una persona diferenciada de sus propietarios. La responsabilidad no era solidaria, sino que debía ser afrontada por los propietarios en proporción al valor de sus unidades, a través del pago de expensas⁷.

Por su parte, la teoría sobre la responsabilidad subsidiaria de los propietarios, era sostenida por quienes afirmaban que el consorcio tenía personalidad jurídica distinta e independiente de sus propietarios⁸. Solo cuando el patrimonio del consorcio no alcanzaba para cubrir las deudas, podría perseguirse el patrimonio de los propietarios en forma individual⁹. En estos casos, la doctrina se dividía entre quienes opinaban que la responsabilidad era solidaria, con el derecho de repetición correspondiente y entre quienes sostenían que los propietarios respondían en forma proporcional al valor de su parte porcentual.¹⁰

Afortunadamente, a partir de la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, una vez zanjada la cuestión a favor de la personalidad jurídica del consorcio de propietarios, el régimen de responsabilidad resulta claro y unívoco.

En efecto, por aplicación del artículo 143 del Código Civil y Comercial, el consorcio de propiedad horizontal es una persona jurídica diferenciada de sus propietarios y, por lo tanto, los propietarios no responden por las obligaciones del consorcio¹¹.

Es decir, no existe una responsabilidad ni directa ni subsidiaria por parte de los propietarios, quienes limitan su responsabilidad al pago de las expensas ordinarias y extraordinarias que se establezcan según su proporción asignada.

Ello, más allá de responsabilidad directa de los propietarios frente al consorcio de aportarle los recursos (pago de expensas ordinarias y extraordinarias) para facilitar el cumplimiento de su objeto y obligaciones y además de la responsabilidad objetiva que puede caberles en su carácter de dueño/ guardián de las cosas prevista en el Código Civil y Comercial.

e) Otros elementos relevantes

En su carácter de persona jurídica privada, además de los caracteres esenciales mencionados, también destacamos que el consorcio de propiedad horizontal también cuenta con una denominación que así la identifica, un domicilio, una duración ilimitada en el tiempo, su objeto determinado, y su órgano de gobierno.

II. La concursabilidad del consorcio de Propiedad Horizontal: una visión actual [\[arriba\]](#)

El artículo 2 de la Ley 24.522 establece que pueden ser declarados en concurso las personas de existencia visible, las de existencia ideal de carácter privado y aquellas sociedades en las que el estado sea parte, cualquiera sea su porcentaje de participación.

En ese contexto, el principal argumento de las posturas que se encontraban en contra y a favor de su concursabilidad, se centraban en un aspecto principal: su personalidad jurídica.

Como se ha indicado, esta cuestión ya fue resuelta por nuestro Código Civil y Comercial, al establecer en forma clara e indubitable que el consorcio de propiedad horizontal es una persona jurídica.

Lejos de cerrar el debate, esta definición terminante del Código Civil y Comercial, que parecía solucionar una parte del problema, hizo que la discusión se profundizara en los aspectos más relevantes de ambas posturas: observar la concursabilidad del consorcio desde el punto de vista de sus efectos prácticos y si producidos ellos, estos eran jurídicamente compatibles con el ordenamiento jurídico vigente.

a) Postura en contra de la concursabilidad: Persona jurídica necesaria

Superada la cuestión de la personalidad jurídica del consorcio, la postura que niega la concursabilidad se basa en una cuestión fáctica, en torno al concepto de la denominada “persona jurídica necesaria”.

Es decir, independientemente de que el Código Civil y Comercial reconozca al consorcio de propiedad horizontal su carácter de persona jurídica, ello no implica que deba ser considerado un sujeto concursable, pues debe analizarse la finalidad del consorcio y los efectos que su sometimiento al régimen concursal puede tener sobre el mismo.

Esta postura parte de la premisa de que, al someter a la “persona jurídica consorcio” al régimen concursal, la quiebra pasa a ser un resultado posible, la cual, en caso de ser decretada, resultaría en la disolución y extinción del consorcio de propiedad horizontal.

Entre sus principales exponentes, encontramos a Highton, quien, en forma previa a la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial, e imaginando un supuesto de quiebra, interpretaba al consorcio como una persona jurídica “necesaria” que inevitablemente debía tener continuidad y no podía ser liquidada o extinguida, ya que de ella dependía ineludiblemente el derecho real de propiedad horizontal¹². Pues, ello implicaría la imposibilidad de funcionamiento del sistema de propiedad horizontal.

En ese contexto, interpretando en forma amplia el último párrafo del artículo 2 de la Ley 24.522, Highton entendía que la vieja Ley de Propiedad Horizontal era la ley especial que excluía al consorcio de propiedad horizontal como sujeto concursable.

En el mismo sentido, y abonando esta postura, la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Comercial, se expresaba citando a los maestros Highton y Llambías, manifestando que: “el consorcio de propiedad horizontal es un recurso jurídico indispensable de ese régimen y que está llamado a perdurar en tanto subsista la misma propiedad horizontal. En efecto, el consorcio de propietarios, en tanto resulta persona necesaria, inevitablemente, debe tener continuidad, no pudiendo disolverse con la consiguiente desaparición de la vida jurídica, ya que la indivisión forzosa del inmueble hace ineluctable la permanencia de la comunidad organizada, y el régimen de este derecho real está basado en la existencia del consorcio, ente cuya creación no es optativa sino automática. Por ello, se coincide con el criterio que entiende que el consorcio está excluido de la admisibilidad del concurso, mediante una interpretación amplia del último párrafo del art. 2° de la Ley 24522, según el cual no son susceptibles de ser declaradas en concurso, las personas reguladas por las Leyes 20091, 20321 y 24241, así como las excluidas por leyes especiales, entendiendo que la Ley 13512 es una ley especial que, dado el modo en que dispone sobre el consorcio, lo excluye de la contingencia falencial”.¹³

Más reciente en el tiempo, ya con el nuevo Código Civil y Comercial en vigor, Medici y Raspall han afirmado en similar sentido opinando que, por su finalidad y estructura, el consorcio de propietarios no puede ser un sujeto concursable.¹⁴

Pues, para esta postura, el consorcio de propiedad horizontal solo puede ser extinguido mediante su desafectación, la cual puede suceder por dos motivos: por acuerdo unánime de los propietarios o por resolución judicial, tal como lo dispone el artículo 2044 del Código Civil y Comercial. Es decir, la allí prevista es la única causal de extinción del consorcio, no resultando aplicable las disposiciones del artículo 163 del Código Civil y Comercial que -entre otras- establece a la declaración de quiebra como causal de disolución¹⁵.

En otras palabras, esta postura considera al consorcio como un instituto jurídico indispensable e ineludible, establecido por ley, por lo tanto, no puede concursarse ya que no puede ser decretada su quiebra y que solo puede extinguirse por su desafectación.

b) Posturas a favor de la concursabilidad

Como he adelantado, los argumentos de la doctrina para sostener la concursabilidad, se centran en que al ser el consorcio de propiedad horizontal una persona jurídica privada, se encuentra incluida dentro de los sujetos concursables contemplados en el artículo 2 de la Ley 24.522.

En ese sentido, se han expresado doctrinarios como Vítolo, el cual ha manifestado:

A partir de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, que reconoce en su art. 148 inciso h) al Consorcio de Propiedad Horizontal como persona jurídica privada, no quedando excluido de las disposiciones contenidas en el art. 2° de la Ley 24.522, el Consorcio de Propiedad Horizontal podrá recurrir a los instrumentos concursales preventivos –acuerdo preventivo extrajudicial y concurso preventivo– y podrá ser –también– declarado en quiebra, más allá de que esta circunstancia genere no pocos interrogantes y algunos desafíos interpretativos.¹⁶

En el mismo sentido, también Lilian Gurfinkel de Wendy se expresa a favor de su concursabilidad manifestando que si se reconoce personalidad jurídica al consorcio y no se encuentra dentro de los sujetos exceptuados por la Ley n° 24.522, entonces no hay argumentos de derecho para excluir al consorcio de los alcances de la ley concursal¹⁷.

Para autores como Vítolo, la oposición a la concursabilidad del consorcio ha perdido razón de ser desde el mismo momento en que el Código Civil y Comercial le reconoció expresa e indubitablemente el carácter de persona jurídica. Para este autor, resulta claro que el consorcio, como persona jurídica, puede recurrir a los procesos concursales ya sea acuerdo preventivo judicial, concurso preventivo y quiebra, en tanto y en cuanto, se presenten los presupuestos objetivos que dan lugar a la apertura de esos procedimientos.¹⁸

Más aun, Vítolo afirma que, si un consorcio de propietarios enfrentase un estado de cesación de pagos irreversible en virtud que por diversas situaciones los

copropietarios no puedan contribuir para evitar, entonces el consorcio se encuentra habilitado para pedir su propia quiebra (quiebra directa)¹⁹.

En resumen, esta postura se base en la interpretación exegética de la ley, estableciendo que en tanto el consorcio de propiedad horizontal es una persona jurídica reconocida por ley, entonces es un sujeto pasible de concurso en los términos del artículo 2 de la Ley 24.522, sometida a sus disposiciones, por lo que no hay norma positiva alguna que la excluya del régimen concursal vigente.

Para esta postura, el patrimonio que el consorcio sometería al proceso concursal estaría dado por los “bienes del consorcio”, el cual estará determinado por el reglamento de copropiedad correspondiente, normalmente el fondo de reserva, el dinero existente en las cuentas del consorcio, los créditos por expensas contra los propietarios y los que pudieren tener contra terceros, en el marco de su actividad.

Lógicamente, observamos que, en la mayoría de los casos, el patrimonio del consorcio no sería significativo, salvo excepciones en donde el consorcio posea unidades funcionales propias para explotación, siempre en el marco del cumplimiento de su objeto.

En caso de insuficiencia del patrimonio del consorcio de propiedad horizontal, no existirá una responsabilidad directa ni subsidiaria del consorcio, amén de la posibilidad de los acreedores de accionar indirectamente contra los propietarios por el pago de expensas adeudadas conforme la acción subrogatoria del artículo 739 del Código Civil y Comercial o del ejercicio de las acciones concursales del artículo 142 de la Ley 24.522 y la aplicación analógica de su artículo 150.

Por su parte, apunta Martorell²⁰, en caso de quiebra, el síndico podrá reclamar a los propietarios el pago de expensas a fin de contribuir con el pago de la deuda falencial remanente, pudiendo extender dicho reclamo a los poseedores de la unidad funcional, conforme artículos 2046 y 2050 del Código Civil y Comercial.

Considerando la limitación de la responsabilidad de los propietarios al pago proporcional de expensas, tampoco podría extenderse la quiebra a los mismos.

Para esta postura, la declaración en quiebra del consorcio de propiedad horizontal tornará aplicable el régimen general de disolución aplicable a las personas jurídicas y previsto en el artículo 163, inciso e) del Código Civil y Comercial, el cual establece que la persona jurídica se disuelve por la declaración de quiebra, aclarando que la disolución queda sin efecto si la quiebra concluye por avenimiento o si se dispone su conversión en concurso preventivo o si la ley previese un régimen distinto.

Así, existen autores que sostienen que el decreto judicial de quiebra haría las veces de la “resolución judicial” mencionada en el citado artículo 2044 del Código Civil y Comercial como necesaria para desafectar el consorcio de propietarios y proceder a su extinción, por lo que, producida la desafectación, la personalidad del consorcio quedaría extinta.²¹

En esa inteligencia, el régimen de propiedad horizontal del edificio devendría en un condominio entre todos los titulares de las unidades funcionales, en proporción a su participación.

III. Conclusión [\[arriba\]](#)

Confieso que antes del inicio del estudio del tema, la posibilidad de ver un consorcio de propietarios celebrando un acuerdo preventivo extrajudicial, pidiendo su concurso preventivo o viéndose inmerso en un proceso de quiebra me parecía algo antinatural y poco razonable.

Tal es así, que comencé a escribir este trabajo, pensando en que la conclusión a la que arribaría sería acoplarme a la postura de la persona jurídica necesaria, optando por rechazar la concursabilidad de los consorcios.

Sin embargo, tras finalizar el análisis de los antecedentes del debate y la evolución de los argumentos de ambas posturas, me inclino en pensar que los argumentos a favor de la concursabilidad del consorcio son más sólidos que la postura contraria de la persona jurídica necesaria y su consecuente imposibilidad de que el consorcio sea decretado en quiebra.

En efecto, si pensamos en el principio constitucional de legalidad e interpretando la ley no solo en forma exegética, sino también en su contexto y en las tendencias doctrinarias y jurisprudenciales vigentes, observamos que expresarse a favor de la concursabilidad del consorcio de propietarios parece ser la solución más razonable.

Por ejemplo, si observamos las reglas de interpretación mencionadas en el Código Civil y Comercial (artículo 2), observaremos que la ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados sobre derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento.

En ese contexto, si ya establecimos que el consorcio de propietarios es una persona jurídica independiente, diferenciada de sus miembros, que cuenta con sus órganos de gobierno bien delimitados, que posee aptitud para adquirir derechos y contraer obligaciones y en ese marco tiene patrimonio propio, entonces no vemos un obstáculo para que la misma pueda ser un sujeto concursable de acuerdo al régimen vigente.

Por otra parte, si analizamos el régimen concursal argentino, tampoco se observa porqué ante un estado de cesación de pagos, un consorcio de propiedad horizontal no podría beneficiarse de las bondades del régimen de ejecución colectiva para arribar a un acuerdo con sus acreedores y obtener la reestructuración de sus deudas, con el fin de reordenarse y asegurar la continuidad y conservación del consorcio. Ello, siendo que la conservación de la empresa / persona jurídica es una de las directrices universales propias de este tipo de procesos.

Del lado contrario, tampoco vemos un motivo lógico que sustente que es correcto privar a los acreedores de un consorcio de propiedad horizontal en estado de cesación de pagos de la posibilidad de iniciar un proceso de ejecución colectiva, pidiendo la quiebra del consorcio para obtener el cobro de sus créditos atacando todo el patrimonio del consorcio.

En efecto, si pensamos en las consecuencias del proceso más gravoso del régimen concursal, es decir la desafectación y quiebra del consorcio, tampoco se ve que sea una consecuencia incompatible de acuerdo al régimen concursal, el de la propiedad

horizontal bajo el nuevo Código Civil y Comercial y las disposiciones del derecho común.

Pues, aun en este peor escenario, la desafectación del régimen de propiedad horizontal del edificio y el condominio entre todos los titulares de las unidades funcionales resultantes, es una cuestión que en ocasiones ya sucede en la práctica, en la etapa temprana de los desarrollos inmobiliarios cuando el reglamento de propietarios aún se encuentra en proceso de inscripción.

Llegados a esta conclusión, con el fin de zanjar la cuestión en forma definitiva, entendemos que un cambio normativo en el futuro, que disponga cómo debe regirse el proceso de desafectación y liquidación / quiebra de los consorcios de propiedad horizontal, podría ser una solución superadora y necesaria.

Mientras tanto, el desafío y debate quedará nuevamente en manos de nuestros tribunales y los valiosos aportes y debates de la doctrina que vienen sucediéndose desde hace décadas para superar la cuestión.

Notas [\[arriba\]](#)

1 El debate sobre la personalidad jurídica del consorcio de propietarios era un tema que tampoco se encontraba zanjado en el derecho comparado. Cfr. Cossari, Nelson G. A. y Lluvera Miguel Angel, *El consorcio de propietarios. Su aptitud para ser titular de unidades funcionales*, LA LEY 2005 - A , 973.

2 CNCIV, Sala A, *Consortio de Propietarios Marcelo T. de Alvear 1275/77 c. Arminfé S. A.*, LA LEY, 1985-A, 541.

3 Cfr. Gurfinkel de Wendy, Lilian N., *Temas pendientes sobre la capacidad del consorcio de propietarios*, La Ley, Buenos Aires, 3/6/2013, (cita online AR/DOC/1939/2013) en Barreiro, Pablo R., *La concursabilidad del consorcio de propiedad horizontal*, Revista de Notariado 933.

4 Kiper, Claudio M., *Tratado de derechos reales*, t. 1, Buenos Aires, Rubinzal - Culzoni, 2016 (1a ed.), p. 558

5 Cfr. Barreiro, Pablo R., op. cit. Nota 3 y el *Proyecto del Código Civil y Comercial* en su artículo 1980.

6 Kiper, Claudio M., op. cit. Nota 4 en Barreiro Pablo R., op. cit. Nota 3.

7 Aliaga, M. S., Matus, M.S. y Peretti, Victoria, *La persona jurídica "consorcio". Alternativas frente a su insolvencia"*, Estudios de Derecho Empresario, ISSN 2346-9404

8 Ver también CnCom, Sala A, *Consortio de Propietarios de la Calle Perú 1724 s/ pedido de quiebra*”.

9 Cfr. Gurfinkel de Wendy, Lilian N, op. cit. nota 3.

10 Ídem.

11 En el mismo sentido, ver Vítolo, Daniel Roque, *Concursabilidad e insolvencia del Consortio de Propiedad Horizontal y responsabilidad de los propietarios*, 11/07/2016, TR LALEY AR/DOC/2001/2016.

12 Barreiro, Pablo R., op. Cit. Nota 4.

13 llambias, “Código Civil Anotado”; T.I, pág.81, Abeledo Perrot, Buenos Aires, 1978 en CNCOM, Sala A, *Consortio de Propietarios Edificio Güemes 4215 s/ ped. Quiebra*”, 30/12/2010.

14 Medici, Rubén A. y Raspall, Miguel A., *El concurso del consorcio de copropietarios. Una imposibilidad ontológica*, en AA.V.V., IX Congreso Argentino de Derecho Concursal, VII Congreso Iberoamericano de la Insolvencia, t.1, Córdoba, Fespresa, 2015 en Barreiro, Pablo, op. cit. Nota 4.

15 Ídem.

16 Vítolo, Daniel Roque, op. cit. Nota 10.

17 Cfr. Gurfinkel de Wendy, op. cit. Nota 3.

18 Vítolo, Daniel Roque, op. cit. Nota 11.

19 Ídem.

20 Martorell, Ernesto, *Tratado de concursos y quiebras*, Tomo 1, Ed, Depalma, Buenos Aires, 1998.

21 Roisberg, Claudia - Catellan, Paula, *El consorcio de propietarios: ¿un nuevo sujeto concursable?*, en IX Congreso Argentino de Derecho Concursal en Aliaga, M.S., Matus, M.S. y Peretti, Victoria, op. cit. Nota 7.