

NATURALEZA JURIDICA DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS

MANUEL A. LAQUIS

Profesor Adjunto Interino de Derecho Civil IV

No obstante los escasos estudios realizados hasta el presente sobre la naturaleza jurídica del consorcio de propietarios, alguna jurisprudencia y una fuerte corriente doctrinaria sustentan la concepción de que constituye una "personalidad restringida" o un "ente ideal".

En el pronunciamiento del Tribunal del Trabajo N° 3 de Mar del Plata, el doctor Gulminelli al fundar su voto, a propósito del tema que nos ocupa, dijo: "Entiendo que sin necesidad de incursiones en profundos problemas de valoración filosófica —impropios de este lugar y momento— puedo determinar estrictamente la cuestión con estos conceptos: mantiene el régimen de la ley 13.512 los principios de exclusividad del dominio y condominio del código civil, estableciendo no obstante una personalidad restringida e indispensable para posibilitar el goce de la cosa común. Surge así un ente de caracteres propios, simil de sociedad, susceptible de representar al grupo y obligar al consorcio, ya sea por la asamblea de propietarios (art. 10), del representante o administrador (arts. 9, 11 y concs.)".¹

Esta postura es también sostenida y desarrollada por el doctor Racciatti, quien además de fundamentarla en la misma ley, se apoya en el pensamiento de Lafaille, que reconoce en el condominio "...un embrión de sujeto de derecho..." al quebrarse el "rigorismo del *jus prohibendi*" (art. 2680 del Cód. Civil) y privar la determinación de las mayorías (arts. 2699 y 2700, Cód. Civ.); asimismo, en el hecho de que existen "...créditos a favor

¹ *La Ley*, T. 68, pág. 166. Ver nota adversa al fallo citado, por Guillermo G. Lascano, *Derecho del Trabajo*, 1963 (T. XIII), pág. 59.

de la masa y prestaciones a cargo de la misma (arts. 2685 y 2687 del Cód. cit.)².

Este criterio, que el autor precitado extiende a la propiedad horizontal, merece reparos; tanto en lo que respecta a la existencia de un "...embrión de sujeto de derecho..." en el condominio, como al concepto de "personalidad restringida" del consorcio en el sistema de la ley 13.512.

En lo tocante al condominio, la opinión de Lafaille no es definitiva en la materia y no altera los elementos esenciales que lo caracterizan. Así es que, a pesar que en su Tratado insistentemente ha procurado articular la "posibilidad" de la existencia de un "sujeto de derecho...", al ocuparse de la administración del condominio, después de señalar que el legislador trató de mantener la diferencia "clásica" entre condominio y sociedad y las diferencias entre la actuación del socio (art. 1676 Cód. cit.) y la del condómino (arts. 2701 y 2709, Cód. cit.)³, concluye que ello "obedece a que no se ha desenvuelto en tal categoría de derecho el concepto de la personalidad colectiva, a diferencia de lo que ocurre con las personas jurídicas y aún con las sociedades civil-

² En lo esencial, el doctor Racciatti expresa que "...si ello es así en el condominio normal..." "...no es posible dejar de (reconocerlo) en el sistema de propiedad por pisos o por departamentos, en el que se ha restringido el derecho de veto" (jus prohibendi) a los casos de los arts: 7 (obras nuevas en interés particular de un propietario) y 14 (hipoteca de todo el inmueble), permitiéndose la realización de actos de disposición sobre partes comunes por resolución de la mayoría en ciertas cosas (arts. 8, 10, 12 y 16)..." en el mismo orden de ideas, dice que los propietarios dentro del sistema de propiedad horizontal "...se desprenden de los derechos sobre la cosa común a favor del consorcio..." y que todo "...ello crea una voluntad común, con su aspecto societario —el consorcio— como titular del derecho de propiedad del edificio como tal..."; que dicha "...voluntad colectiva dirigida a un fin común (es) la que da origen a un embrión de personalidad jurídica, a una personalidad atenuada o incipiente..." (La Ley, T. 71, págs. 901 a 907, y T. 83, págs. 124 a 129; "La propiedad por pisos o departamentos", p. 161, autor cit.).

Derecho Cívil, T. 4: Tratado de los Derechos Reales, Héctor Larroza, págs. 269, 217 y 233.

Sobre la personalidad del consorcio, también: La Ley, T. 79, p. 429 y Augusto G. Sosa, Tratado de Derecho Cívil, T. 1, Vol. 3-4, p. 75, nota 28 *in fine*.

³ Art. 1676: "El poder de administrar la sociedad corresponde a todos los socios, y se reputa ejercido por cada uno de ellos, si no constare que para ejercerlo, los socios hubiesen nombrado uno o más mandatarios, socios o no socios".

Art. 2701: "El condómino que ejerciere la administración será reputado mandatario de los otros, aplicándosele las disposiciones sobre el mandato, y no las disposiciones sobre el socio administrador".

Art. 2709: "Cualquiera de los condóminos que sin mandato de los otros, administrase la cosa común, será juzgado como gestor oficioso".

les o comerciales, en que existe un sujeto único y distinto de sus miembros".⁴

En este mismo sentido cabe expresar que los elementos individualistas predominantes en el condominio, excluyen el nacimiento de una personalidad distinta a la de sus componentes. Los derechos del condómino sobre su parte indivisa (arts. 2676 y sig., cód. cit.) y el derecho de pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común (art. 2682, cód. cit.) contradicen la concepción de un sujeto de derecho. Spota, después de analizar los aportes de distintos autores, dirigidos a la "personificación" de un "sujeto de derecho como sostén del condominio... ", estima que ellos "... no concuerdan con la noción del condominio, según el derecho positivo argentino...".⁵

Quiere decir que el concepto de "personalidad" en el condominio no puede tomarse como referencia para aplicarlo por extensión a la propiedad horizontal; tanto por lo relacionado como porque del contexto de la ley 13.512, tal como se verá, no puede deducirse la existencia, aún incipiente, de un sujeto de derecho.

Existe, en verdad, en la ley citada, una reducción del *ius prohibendi* a casos determinados y un régimen de mayorías; empero, con ello no nace un "sujeto de derecho", porque subsisten los derechos de los propietarios sobre las partes exclusivas y comunes; en ningún caso derechos de un "ente" distinto a los componentes del sistema.

Asimismo, porque la naturaleza del condominio sobre las cosas comunes es de indivisión forzosa, y en él no tiene cabida la idea de un sujeto de derecho.

Analizaremos para demostrarlo los elementos predominantes sobre las partes exclusivas y comunes.

Los propietarios tienen el dominio sobre las partes exclusivas (arts. 2, 4 y 14, ley cit.);⁶ y son copropietarios sobre las cosas comunes (art. 2, ley cit.),⁷ respecto de los cuales no se produce ningún "desprendimiento" de derechos a favor del consor-

⁴ LAFAYE, ob. cit., pág. 238.

⁵ Spota, ob. cit., págs. 74/75: "El condominio no constituye una persona jurídica..."; *La Propiedad Horizontal*, FINEZ POZZA, p. 127, nota Acedel E. Salas.

⁶ Ley 13.512, art. 2: "Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento..."; art. 4: "Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás enajenar el piso o departamento que le pertenece, o constituir derechos reales o personales sobre el mismo"; art. 14: "...cada piso o departamento podrá hipotecarse separadamente...".

⁷ Ley 13.512, art. 2: "... y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, e indispensables para mantener su seguridad...".

cio. Muy por el contrario, cada propietario, conforme con el art. 3 "...podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el derecho legítimo de los demás". En el apartado segundo está fijados sus derechos y en el tercero establecido que los derechos "...de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso...".

A través de estos artículos puede apreciarse que se delinea, al lado del dominio pleno sobre las partes exclusivas, el condominio sobre las partes comunes, que tienen expresión en el artículo 8 de la ley, que fija las obligaciones de cada propietario de contribuir en proporción al valor del departamento o piso, al pago de "...las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio...", "...o innovaciones dispuestas en dichas partes o bienes comunes..."; que ello "...define el condominio llamado romano, cuyo rasgo característico es la cuota parte de cada condómino en la cosa común..."⁸ Relacionado con el artículo 3, primera parte y su apartado precitado, caracterizase un condominio de indivisión forzosa, pues las cosas o partes comunes son accesorias de la principal, el departamento (correlativo del art. 2710 del código civil) y la medida de su uso conforme a su destino (se correlaciona con el art. 2712 del mismo código). Además, la indivisión forzosa de las partes comunes en el sistema de propiedad horizontal, está consagrada en el art. 8 in fine, y en el art. 18 que deroga expresamente el art. 2693, a los efectos de la propiedad especial creada por la ley.⁹

Sobre la naturaleza jurídica del condominio de indivisión forzosa, no existen discrepancias de que ella participa del condo-

⁸ Tratado de Derecho Civil Argentino: Derechos Reales, T. II, SALVAT, pág. 452.

⁹ Art. 2710: "Habrá indivisión forzosa, cuando el condominio sea sobre cosas afectadas como accesorios indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenezcan a diversos propietarios, y ninguna de los condóminos podrá pedir la división"; art. 2712: "Cada uno de los condóminos puede usar de la totalidad de la cosa común y de sus diversas partes como de una cosa propia, bajo la condición de no hacerla servir a otros usos que aquellos a que está destinada, y de no embarazar al derecho igual de los condóminos"; art. 2693: "Los condóminos no pueden renunciar de una manera indefinida el derecho de pedir la división; pero les es permitido convenir en la suspensión de la división por un término que no exceda de cinco años y de renovar este convenio todas las veces que lo juzguen conveniente. (Derogado a los efectos de la ley Nº 13.512 sobre Propiedad Horizontal, art. 18)". SALVAT, ob. cit., páginas 428/9; La Propiedad Horizontal en la Legislación Argentina, EDUARDO JOSÉ LAZZI, pág. 10/11.

minia normal; que en él no existe diferenciado ningún "sujeto" o "ente" distinto de los elementos que lo integran.¹⁰

Por otra parte, la ley es rica en reglas ilustrativas del criterio adverso a la idea de personalidad del consorcio. Cualquiera de los propietarios puede actuar por sí ya sea respecto del edificio como de las partes comunes; en cuanto al primero, en los casos de "...destrucción total o parcial de más de dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales..." (art. 12 ley cit.); sobre las segundas, la ley expresamente los faculta para reclamar judicialmente, deduciendo el interdicto de obra nueva, cuando las innovaciones ordenadas por los demás propietarios sobre dichas partes comunes resultaren de costo excesivo, contrarias al reglamento o a la ley... etc. (art. 8, segundo apartado); también cualquiera de los propietarios puede (art. 8, apartado tercero) "... en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos... realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes con derecho a ser reembolsados. Podrá también cualquiera de los propietarios realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado".

Es, pues, ostensible la personería de los integrantes del consorcio para actuar individualmente; subrayamos que, en los apartados del art. 8 reproducidos, se reconoce al propietario que hizo las reparaciones el derecho de obtener su reembolso, lo cual indica que no obligó al consorcio, sino que se obligó personalmente resultando estos principios concordantes con los de los arts. 2685, 2687, 2688 y 2722 del código civil.¹¹

El artículo 10 de la ley en su última parte contiene implícitamente la facultad, que puede ejercer cualquier propietario,

¹⁰ LAFAILLE, ob. cit., pág. 263; Serra, Tratado de Mediería, páginas 418/19.

¹¹ LAFAILLE, ob. cit., págs. 229 y 267; art. 2685: "Todo condómino puede obligar a los copropietarios en proporción de sus partes a los gastos de conservación o reparación de la cosa común; pero pueden librarse de esta obligación por el abandono de su derecho de propiedad". (Esta última parte ha sido derogada a los efectos de la ley N° 13.512 sobre Propiedad Horizontal, art. 18); Art. 2687: "A las deudas contraídas en pro de la comunidad y durante ella, no está obligado sino el condómino que las contrajo, el cual tendrá acción contra los condóminos para el reembolso de lo que hubiere pagado".

Art. 2688: "Si la deuda hubiere sido contraída por los condóminos colectivamente, sin expresión de cuotas y sin haberse estipulado solidad, están obligados al acreedor por partes iguales, salvo el derecho de cada uno contra los otros para que se le abone lo que haya pagado de más, respecto a la cuota que le corresponda".

cuando no fuere posible reunir la mayoría necesaria de propietarios para decidir sobre los asuntos de interés común, de promover la convocatoria judicial de la reunión, de acuerdo con el procedimiento fijado por el artículo citado;¹² asimismo, el art. 15 los autoriza para formular las denuncias judiciales por la violación de las normas del art. 6, o en su caso, el desalojo del ocupante no propietario del departamento o piso, como también las acciones civiles resarcitorias.¹³

El artículo 13 es también ilustrativo de que la ley no ha reconocido al consorcio personalidad, ya que los propietarios individualmente soportarán los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras por sus partes privativas, así como que las valuaciones se practicarán "...computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes".

El predominio de los factores individuales se configura aún más, en la forma de soportar las expensas por administración y reparación de las partes y bienes comunes, como se desprende del artículo 8; establece el mismo que las obligaciones contractuales corresponderán a cada propietario en "...proporción al valor de sus pisos o departamentos..."; es evidente que no son obligaciones del consorcio como entidad sino obligaciones "mancomunadas divisibles".¹⁴

¹² - "El art. 13 de la Ley 13.512 dice: '...Los condueños de un departamento o departamento obligados en la proporción de sus derechos, a los gastos de reparaciones o reconstrucciones de la pared o muro'; La Propiedad Horizontal, FERRAZ PEONIA, pág. 139: "El condueñismo no permite al propietario de un departamento actuar en nombre de la colectividad...".

¹³ - Ley 13.512, art. 10: "...Cuando no fuere posible lograr la reunión de la mayoría necesaria de propietarios, se solicitará al juez que convoque a la reunión, que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado a tomar medidas urgentes. El juez deberá resolver en forma sumarisima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente correspondiera a fin de escucharlos".

¹⁴ - Ley 13.512, Art. 15: "En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del art. 6º, el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente...".

"...Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuere un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado...".

"...La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que compete al propietario o propietarios afectados".

¹⁴ Del voto en disidencia del doctor García Durán, fallo del Tribunal del Trabajo N° 2 de Mar del Plata, citado 1: "...El art. 8º habla de 'expensas comunes', y por el art. 9º figura la designación del personal de servicio y su despido, por ese representante por cuyas cuotas, a mérito de lo dispuesto en el art. 17 de la ley y en el concepto del art. 1396 del cód. civil, aparece una obligación mancomunada divisible (arts. 650, 681, 683 y conec., del cód. civil)...". Tratado de Derecho Civil Argentino: Obligaciones en General, SALAS, Nos. 803, 867, 870 y 871.

Estimamos que las consideraciones de los distintos preceptos de la ley 13.512, realizadas hasta aquí, permiten sostener:

En lo que se refiere a las partes exclusivas, que el propietario tiene el dominio de las mismas; sobre las cosas comunes, en cambio, se encuentra caracterizado un condominio de indivisión forzosa.

Que la "posibilidad" de existencia de un "sujeto de derecho" en el condominio normal es controvertida y que no existen discrepancias respecto de su inexistencia en el condominio de indivisión forzosa.

Nuestra adhesión a la tesis que niega la existencia de un "sujeto de derecho" en el condominio fundamenta el rechazo de su reconocimiento en la propiedad horizontal, porque se mantiene en esta última el predominio de los derechos de los propietarios, incompatible con la concepción de una personalidad, aún restringida, diferenciada de los componentes del sistema. Ello, tanto en lo que se refiere, como es obvio, a las partes exclusivas, como en las comunes, en las cuales se configura un condominio de indivisión forzosa del que no surge un "sujeto de derecho".

La naturaleza jurídica de los derechos indicados, dominio y condominio de indivisión forzosa, no es desvirtuada por la creación del "consorcio de propietarios" y establecimiento del régimen de mayorías, atenuante del *jur prohibendi*, reducido a los casos previstos por los arts. 7 y 14 de la ley (veremos luego que en ello se manifiesta otra forma de administración del inmueble, además de las atribuciones conferidas al representante de los propietarios).

El consorcio, que se expresa a través de las mayorías y actúa mediante el representante o administrador, llena fines exclusivamente prácticos orientados a facilitar el funcionamiento del sistema, a cuyo efecto dicta el reglamento de copropiedad y administración y lo suple o modifica eventualmente (arts. 9 y 10 de la ley cit.; art. 7 del decreto 10.712/5).¹²

¹² Ley 13.512, Art. 9º: "Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración, por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento sólo podrá modificarse por resolución de los propietarios mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad"; Art. 10: "Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones reservadas al representante, de los administradores, serán resueltos previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos..."; Decreto 10.712/54, Art. 7º: "El reglamento de Copropiedad redactado e inscripto por el titular del dominio de la propiedad a dividir horizontalmente, podrá ser modificado en cualquier momento por el consorcio de propietarios en las condiciones previstas por el art. 9 de la ley 13.512, cualquiera fuera el

Del contexto de la ley no se puede inferir que haya sido concedida personalidad alguna al consorcio; por su intermedio, como "sujeto de derecho", no se adquieren derechos ni se contraen obligaciones. Los derechos pertenecen a los propietarios individualmente considerados y las obligaciones, en definitiva, también las soportan ellos, en la proporción del valor de sus pisos o departamentos, computada la parte proporcional indivisa de los bienes comunes" (arts. 3, segunda parte, 8 y 13 citados).

El régimen instituido por la ley 13.512 constituye, en consecuencia, un sistema con características propias, que participa del dominio e "íntegra" con el condominio de indivisión forzosa, y que encuadra en los principios que rigen la materia en el código civil;¹⁰ criterio éste que se vincula estrechamente con la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, en la cual se ve un derecho real sui generis, un derecho "real autónomo".

También es oportuno señalar que, de acuerdo con las conclusiones precedentes, no habiendo la ley "investido" de una "personalidad" al consorcio, ella no puede originarse "espontáneamente".¹¹

plazo estipulado y aunque se hubiera establecido la cláusula de irrevocabilidad". El art. 1º del Decreto 14.734/49 dispone: "Sin perjuicio de la obligación de redactar e inscribir un reglamento de copropiedad y administración, impuesta al consorcio de propietarios por el art. 9 de la ley 13.512, dicho reglamento podrá también ser redactado e inscripto en los registros públicos por toda persona, física o ideal, que se disponga a dividir horizontalmente en propiedad, conforme al régimen de la ley 13.512, un edificio existente o a construir y que acredite ser titular del dominio del inmueble con respecto al cual solicita la inscripción del referido reglamento"; "El consorcio de propietarios es una institución doméstica con poder para dar el reglamento de la comunidad y llenar su insuficiencia...". SALVAT, *ob. cit.*, pág. 464.

¹⁰ "Es, pues, —dice Novillo Covalis— una institución jurídica mixta, constituida por dos derechos que reconoce y legisla el Código, sin modificación de éstos, y con la sola peculiaridad de que la propiedad se integra con el condominio..." SALVAT, *ob. cit.*, pág. 424; "...en realidad se trata de un derecho real autónomo, que puede tener, indiscutiblemente, puntos de semejanza y de contacto con los demás, pero que, al mismo tiempo, conserva su fisonomía propia". Tratado de Derechos Reales en el Código y en la Reforma, pág. 193, FERRASO LAURE: "...existe coexistencia y superposición de propiedades distintas y exclusivas, pero vinculadas a conjugarse, para las partes comunes del inmueble, con una indivisión que es también, como lo hemos señalado precedentemente, una indivisión forzosa y perpetua". Derecho Civil, I. JOSEMANA, T. I, V. III, p. 362; "...una particularidad resulta... de la yuxtaposición en un mismo objeto de una indivisión y de propiedades privativas..." Derecho Civil, COLAS y CARMAT, p. 428.

¹¹ La Ley no "...ha investido al consorcio de personalidad..." SALVAT, *ob. cit.*, p. 463; "Un punto débil de la ley belga es no conceder, de pleno derecho, a los propietarios reunidos en asamblea, el carácter de persona jurídica". FERRASO, *ob. cit.*, p. 127, con nota al pie de Ardeel E. Salas, quien expresa: "...El condominio no constituye una persona jurídi-

En su consecuencia, la doctrina contrapuesta, excluida toda posibilidad jurídica que apoye la existencia de un sujeto de derecho, sólo apartándose de la ley y de su contenido, ha podido atribuir una "personalidad", aún restringida, al consorcio de propietarios.

FACULTADES DEL ADMINISTRADOR

Las facultades del administrador se encuentran establecidas en distintos artículos de la ley 13.512.

El artículo 9, inc. a), dispone que se designará "... un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin.

Dicho representante podrá elegir el personal de servicio de la casa y despedirlo"

El artículo 11 expresa: "El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquéllas. Está, además, obligado a asegurar el edificio contra incendio"

Y el artículo 15 establece: "En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del

ca"; "En la propiedad por pisos de una misma casa puede haber base para el reconocimiento de un ente corporativo, pero la personalidad jurídica no es algo que surge de una manera espontánea, sino que es una concesión del Derecho, del ordenamiento legal, aunque lo haga atendiendo a realidades preexistentes". *La Propiedad de casas por pisos*, p. 51, MANUEL BATLLE VÁSQUEZ; LAJE, *ob. cit.*, p. 243. En la Iniciativa que el Poder Ejecutivo de la República de México envió a la Cámara de Senadores, sobre la ley de propiedad horizontal, figura en un capítulo, el VI, llamado "Del consorcio de propietarios", y en el cual, en el art. 45 se declaraba que el "... consorcio de propietarios tendrá personalidad jurídica ...", pero las comisiones encargadas de la revisión de la iniciativa, lo suprimieron. He aquí los fundamentos, en lo esencial: "... no debe establecerse el consorcio de propietarios y mucho menos con personalidad jurídica, pues el hecho de una mancomunidad o propiedad en común no bastaría para establecer la personalidad jurídica, si no se trata de una copropiedad cuyo representante es el administrador, debiendo asimismo estarse atento en lo que toca a pretender dar personalidad jurídica al consorcio de propietarios, a lo establecido por el art. 25 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales y a la doctrina no interrumpida en México sobre que la propiedad jamás ha creado una personalidad jurídica, personalidad jurídica que sería innecesario crear en favor del consorcio de propietarios...". *La propiedad de pisos o departamentos en el Derecho Mexicano*, págs. 225/26, MANUEL BAZZAZ MARRASCA.

art. 6,¹⁸ el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia ante el juez competente..."; "Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuere un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios...".

No obstante, tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, es materia de controversia la extensión de estas facultades; especialmente en lo que se refiere a la intervención del administrador en juicio, en todos aquellos casos no especificados en el precepto antes indicado de la ley (art. 15 ley cit.).

Objetivamente considerado el punto, la ley está señalando una restricción; en lo tocante a la amplitud de facultades propiamente por quienes la deducen de la "personalidad" del consorcio, también la ley define el carácter de la representación del administrador.

En distintos artículos está expresado que representa a los copropietarios, no al consorcio como "ente", siendo ejemplo de ello los siguientes: art. 9 inc. a), art. 10, art. 11, art. 15.

Estos elementos, para los sostenedores de la existencia de la personalidad del consorcio, carecen de trascendencia; pues del contexto de la ley y por los fundamentos ya desarrollados en la parte anterior existiría dicha personalidad restringida.

Por eso dice Racciatti: "...Y es ese carácter —el de representante del consorcio— que el administrador también detentará cuando deba "actuar en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase" (art. 11) y ante las judiciales correspondientes, cuando las acciones a ejercer sean consecuencia de las actividades administrativas del representante, o las que, aun no revistiendo esa naturaleza, se ejerzan en interés de la masa".¹⁹

¹⁸ Ley 13.512, art. 12: "En caso de destrucción total o parcial de más de las dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno o materiales. Si la mayoría no lo resolviera así, podrá recurrirse a la autoridad judicial. Si la destrucción fuere menor, la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizada, en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la parte de ésta, según valuación judicial".

¹⁹ La Ley, T. 71, págs. 906/7; en el mismo tomo y páginas precitadas de La Ley, el mismo autor enuncia la extensión de las facultades del administrador: "Así representará activa y pasivamente al consorcio en todas las cuestiones concernientes con la administración, cuidado y conservación del edificio o uso y goce de las partes privadas o comunes, que deban promoverse contra cualquiera de los propietarios (v. gr., en los casos de denuncia contra el propietario inconveniente o perturbador que refiere el art. 15 o en lo referente a la recaudación de los fondos que prevé el inc. a) del art. 9 o contra terceros) (v. gr., acciones derivadas del

Es evidente entonces que las facultades del administrador no tendrían limitación, aunque ellas no deriven expresamente de la ley o del reglamento de copropiedad y administración.

El dilema se desenvuelve y resuelve como es ostensible, en torno a dos criterios; según se conciba al administrador representante de los copropietarios o del consorcio se tendrá la medida y alcance de sus atribuciones.

Hemos visto antes que la ley es expresa en cuanto a sus facultades; asimismo, en el análisis sobre la naturaleza jurídica del consorcio, que no tendría cabida, ni podría extraerse de la ley, la existencia de un sujeto diferenciado de sus componentes.

En su consecuencia, sin desdeñar los fundamentos y alcances prácticos de la tesis amplia, sostenemos que las facultades conferidas por la ley al administrador no autorizan a proyectarlas más allá de la extensión que emana de sus textos (arts. 9 inc. a), art. 11 y art. 15 citados).

Los antecedentes parlamentarios de la ley, muy pobres para establecer el pensamiento del legislador en lo que respecta al art. 11 constituyen una excepción, no por la importancia del debate suscitado, que no existió, sino porque se lo aprobó suprimiendo la parte del artículo que autorizaba al administrador a actuar en juicio, tanto en el despacho de comisión como en el proyecto del Poder Ejecutivo. ²⁰

El senador Antilla, al fundar su modificación, sostuvo: "La parte final de este artículo es simplemente ejemplificadora, porque da casos y ejemplos que se puedan vincular, en ocasiones, con la disposición principal. Por ello pido que se vote así en

ejercicio de los derechos de garantía, atención y privilegio que el art. 17 confiere al consorcio, o de sus actividades administrativas, como ser desalojo de locales comunes, juicios laborales con el personal de servicio, interrupción de prescripciones, etc., etc.); en el mismo sentido, L.A.S., ob. cit., pág. 138 y sig.: "La demanda por indemnización de despido del encargado que prestó servicios en inmuebles en propiedad horizontal debe dirigirse contra el administrador del "consorcio" de propietarios, por tratarse de una cuestión relativa a su incumbencia" (resumen fallo Tribunal del Trabajo Nº 2 de Mar del Plata cit. 1).

²⁰ Despacho de Comisión: art. 11. — "El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades públicas de cualquier clase, así como en los casos judiciales de interés común, como juicios de expropiación, reivindicación del terreno, etc.; del proyecto del Poder Ejecutivo: art. 11, "El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades públicas de cualquier clase y actuará en nombre de todos los propietarios en los casos judiciales de interés común, como juicios de expropiación, reivindicación del terreno, etc.". *Diario de Sesiones del Senado de la Nación*, 26 de agosto de 1943, págs. 1342 y 1344 respectivamente.



esta parte..."; sin debate se vota afirmativamente correspondiendo al texto que hemos transcrito al principio.²¹

Este texto y sus antecedentes han encontrado adecuada interpretación en la jurisprudencia. La Sala D de la Cámara Nacional en lo Civil conceptuó "insuficiente" la explicación del senador Antille, que hemos transcrito: "...a) porque la disposición principal —que se mantuvo— se refiere a las gestiones del representante ante las autoridades administrativas; b) porque la supresión comprendió no solamente las enunciaciones ejemplificativas, sino también la facultad misma de actuar ante los jueces", y prosigue el fallo: "Los verdaderos motivos de la exclusión surgen, sin embargo, de las palabras del propio miembro informante. Dijo éste al fundar el despacho de la Comisión de legislación general que con posterioridad a la aprobación del mismo "el Poder Ejecutivo, por mediación del Ministerio de Justicia, hizo ampliar algunos fundamentos y observaciones a las prescripciones para aclarar algunos de sus puntos. En la discusión en particular de la Comisión indicará cuáles son estas disposiciones que desde ya considero aceptables, puesto que aclaran los artículos pertinentes y no se apartan de la regla general del despacho (*Diario de sesiones cit.*, p. 1351). Una de las reformas propuestas por el Poder Ejecutivo fue precisamente la supresión del art. 11, párr. 2º del proyecto, "por considerarse excesivo conferir poderes a los representantes de los propietarios en materia de litigios judiciales, en los que se requieren idoneidad y títulos de los que pueden carecer".

La conclusión del tribunal fue que el administrador y representante del consorcio, exceptuando los casos contemplados por los arts. 6 y 15, ap. 3 de la ley 13.512, sólo tiene facultades administrativas; que carece de atribuciones para actuar en juicio a nombre de los propietarios de la finca afectada al régimen de la ley 13.512, "salvo que esa función le haya sido encomendada por el reglamento de copropiedad o por el consorcio".²²

²¹ *Diario de Sesiones del Senado cit.*, pág. 1354.

²² *La Ley*, T. 84, págs. 554-56; en el mismo sentido, *La Ley*, T. 83, págs. 334-37: "Es indudable que los representantes del consorcio de propietarios dentro de los límites del art. 11 de la ley 13.512, no tienen personería para actuar, en nombre de aquél, ante los jueces o terceros. Sus funciones son las de un mero mandatario, al solo efecto de actuar ante las autoridades administrativas"; "Carece de representación ante los jueces porque su mandato no emana de una corporación, de una persona jurídica..." *SALASAT*, ob. cit., págs. 483-84; *Contra*: "En primer lugar, el proyecto originario de la ley 13.512 contenía la facultad de actuar en juicio, acordada expresamente al administrador. La cláusula fue suprimida durante la tramitación parlamentaria, aduciendo como fundamentos que la referencia del art. 11 era un mero ejemplo.

Quiere decir que el representante del consorcio, no constituyendo éste una persona jurídica como ha sido demostrado, es mandatario de cada uno de sus integrantes. La extensión de sus atribuciones dependerá de las que contenga el reglamento de copropiedad y administración; "...en caso de silencio —dice Acceel Salas— sólo comprenderá los actos de administración (art. 1890, Cód. Civil) y los que mencionan los arts. 9, 11 y 15, excluyéndose los supuestos en que son necesarios poderes especiales" (art. 1881, Cód. Civil).²²

En cuanto a la administración de las cosas de aprovechamiento común (art. 9, inc. a) conforme a este artículo, se pone la actuación de un administrador común designado por los copropietarios; pero la ley introduce también la determinación de la voluntad de éstos en la administración del inmueble, facultándolos para decidir por mayoría los asuntos de interés común "...que no se encuentren dentro de las atribuciones conferidas al administrador..." (art. 10, 1ª parte, ley cit.); igualmente, y de acuerdo al régimen de mayorías impuesto por la ley, deciden sobre las innovaciones, reparaciones, obras nuevas, gravámenes y aún sobre la extinción de la propiedad horizontal (arts. 7, 8, 12, 14 y 16 ley cit.). Todo ello, sin perjuicio de los actos que cualquiera de los propietarios puede realizar sobre las partes comunes, como hemos visto en la parte anterior.

Tenemos, pues, que la administración se cumple por intermedio del administrador designado por los copropietarios, que puede ser uno de ellos o un tercero, y por gravitación de las mayorías, sin excluir los actos individuales puntualizados.²³

Con ello se quiso manifestar evidentemente que la representación judicial debía considerarse implícita en las atribuciones legales del Síndico. Quiere decir que una conclusión distinta no podría fundarse en un argumento a contrario, existiendo ese antecedente directo derivado de la intención legislativa. Además, la legislación comparada se inclina por la representación amplia, como se dispone en numerosas leyes, algunas de las cuales, como la chilena, la uruguaya y el Código Italiano, han inspirado en muchos aspectos a la nuestra. En igual sentido se inclina la doctrina" *ob. cit.*, pág. 138.

²² PERIER, *ob. cit.*, pág. 122; nota del autor citado: "Es un representante de las personas individualmente consideradas (el administrador) y si lleva su voz y su gestión a favor de lo que resuelva la mayoría es por razón del régimen interno de la comunidad que ha impuesto un determinado número como expresión de la voluntad de los propietarios..." SALAS, *ob. cit.*, p. 484; "...el ejercicio de las acciones que corresponden a cada propietario las ejercerá éste, y las acciones referentes a los bienes comunes las ejercitará el administrador como apoderado de los copropietarios..."; "Como se ve, en nuestro derecho vigente no se admite la personalidad moral del consorcio de propietarios..." MANRI, SOLA MARTÍNEZ, *ob. cit.*, p. 216.

²³ En este sentido ARCELL E. SALAS, *locus cit.*, págs. 119-120.

Resulta de lo expuesto que el administrador o representante de los propietarios tiene atribuciones limitadas, circunscriptas a lo preceptuado por los arts. 9, inc. c), 11 y 15 de la ley 13.512, si fuera de ellas el "reglamento de copropiedad y administración" nada ha dispuesto ampliándolas, los actos de administración (art. 1880, Cód. Civ.) deberán interpretarse restrictivamente, reducidos a los de mera gestión, dentro de los cuales no podrá involucrarse la intervención en juicio en nombre de los propietarios, pues la ley no lo ha facultado (art. 11) y sólo lo ha autorizado en los casos previstos por el art. 15. No estarán tampoco comprendidos los casos que requieren poderes especiales (art. 1881, Cód. Civ.). Es obvio, consecuentemente, que el "consorcio" podría conferir al administrador amplias facultades, satisfaciendo las reglas del mandato.²⁶

El debatido problema de la "personalidad" del consorcio cobra también actualidad en el orden procesal. En el fallo citado supra, 1 y 19, se resolvió que la demanda del encargado de un inmueble en propiedad horizontal debía dirigirse contra el administrador del "consorcio" de propietarios.

La decisión del tribunal fue adoptada por mayoría, dándose un voto en disidencia. En el voto del doctor Gulminelli (mayoría), que en parte ya hemos reproducido, además de sostener la "personalidad restringida" del consorcio, expuso consideraciones

²⁶ "El administrador no podría estar en juicio por los propietarios excepto en los casos del art. 15 y cuando se le hubieran conferido poderes especiales. En cambio puede actuar "en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo" de los condóminos (art. 11). *POINTE, ob. cit.*, pág. 128, nota *Accessit*. E. SALAS: "Es indudable que la designación de representante de los propietarios, en los restringidos límites del art. 11 de la ley 13.512, no le confiere personería o representación legal para actuar, en nombre del consorcio, ante los jueces o los terceros. Las facultades del representante son las de un mero mandatario al solo efecto de actuar ante las autoridades administrativas."

Sin embargo, si el consorcio confiere al representante de los propietarios amplias facultades, extensivas a las autoridades judiciales o respecto de terceros no puede discutirse la validez de tal mandato o personería. Tal es, en síntesis, la opinión acerca del régimen de representación legal del consorcio que formulan los autores que han estudiado el asunto (SALVAT, *Derecho Civil. Derechos Reales*, 4ª ed., Ed. Tea, T. 2, págs. 462 a 464, núms. 1184 a) y c); BARRIOS PARRERA, *La propiedad horizontal*, pág. 61; NUZZO, *Régimen Argentino de la propiedad horizontal*, 3ª ed., págs. 116 a 118) — Cámara Nacional Civil, Sala C, *La Ley*, T. 83, pág. 317 cit. 2.º —, sobre la diferencia entre "actos de administración" y "actos de disposición", así como aquellos que son "consecuencia" necesaria e indispensable para el desempeño de la administración... que estarían comprendidos dentro de las facultades de los mandatos concebidos en términos generales (art. 1880 Cód. Civ.) — para nosotros esta interpretación amplia es inaplicable a las facultades del administrador, vistas las restricciones de la ley 13.512, especialmente para estar en juicio. ver SALVAT,

de orden práctico relacionadas con la notificación de la demanda: "Entender —dijo— como lo pretende la recurrente que toda acción del ejercicio de actos de administración sea dirigida y notificada a todos y cada uno de los propietarios, significaría desconocer la finalidad práctica perseguida por la ley al crear la figura del representante "legal y exclusivo"; sería lo mismo que utilizar sus servicios para gozar de los beneficios de su gestión sin reconocer las responsabilidades que de la misma puedan surgir. Véase el absurdo que se seguiría si un obrero, que no ha tenido ningún trato con los propietarios, debe dirigir su demanda contra decenas o centenares de ellos, notificándolos a cada uno en el domicilio real (v. gr. el edificio "Sacoa") de esta ciudad".²⁸

Tratado de Derecho Civil Argentino. VI, Fuente de las Obligaciones. T. II, p. 212-24, Acdeel Salas, Código Civil Anotado, T. 1, p. 1932; Lafuente, Curso de Contratos, ed. 1928, págs. 162 y sigs.; Poirier enumera las facultades del administrador que consideramos útil reproducir en lo esencial: "Debe conservar la cosa común, pero este deber puede llevarlo a ejercer acciones judiciales en caso de ataque a los bienes comunes. En esto reside la dificultad de la administración, pues frecuentemente el mandatario carece de poderes suficientes y no puede comprometer a los copropietarios en actos que podrían ser desaprobados, no obstante la urgencia de actuar..."; "...representa a los copropietarios, asegura la observancia del reglamento e informa a los interesados a quienes convoca en caso de dificultad. El mandatario administra el edificio y vela por su conservación, ejerciendo una función de vigilancia de todas las instalaciones y del mobiliaje común..."; recibe "...los pagos" y efectúa "...los gastos comunes..."; *ob. cit.*, págs. 123, 124 y 127.

²⁸ Posma, cuyos aportes en la materia son tan importantes, en el punto, expone lo siguiente: "Acciones Judiciales Pasivas. — En principio el gerente no representa a la colectividad de propietarios. El tercero o la administración, que desea obrar contra los copropietarios de un edificio, debe identificar a cada uno de ellos y notificarlos por separado, lo que hace que los juicios resulten muy gravosos. Debe citarse a cada copropietario en su domicilio particular, que a menudo no se encuentra en el edificio del "condeminiunum". Para remediar esta dificultad, derivada de la ausencia de personalidad jurídica, puede válidamente hacerse la notificación al gerente?

Legalmente ello no es posible. En la práctica, la administración pública de Impuestos y otras consideran que se ha constituido domicilio especial en la gerencia. En realidad, el gerente tiene la facultad de "recibir los encargos". Entendemos que si el tercero que ha de demandar a la colectividad consigue una copia del poder registrado que se ha conferido al gerente, si éste ha sido designado por algunos copropietarios la notificación surtirá efecto con respecto a los demás, pero la notificación debe siempre pensarse en conocimiento del mismo interesado, pues podría alegar que constando el mandato en un instrumento privado, la notificación al gerente no es válida.

El gerente sólo puede representar en juicio a los copropietarios mediante poder expreso conferido al efecto. Aun en este caso, los copropietarios pueden tener puntos de vista divergentes y plantear la defensa de distintas maneras", *ob. cit.*, pág. 128.

Por el contrario, el doctor García Durán, que votó en disidencia, después de fundamentar la falta de "personalidad" del consorcio y de facultades del administrador para intervenir en juicio, "... aunque su finalidad pueda ser conservatoria, sostuvo "... debe citarse a cada propietario en su domicilio real, "que a menudo no se encuentran en el edificio" — caso de autos— y ante tal inconveniente legalmente no puede haber litis válida, ni notificando al gerente".

Los fundamentos de la mayoría del Tribunal, basados en la "personalidad" del "consorcio", de acuerdo con la posición adversa a su reconocimiento que hemos sustentado, no podría apoyar su pronunciamiento; por cuyo motivo y los argumentos coincidentes del voto en disidencia no existiría solución legal del problema suscitado.

Los inconvenientes prácticos expuestos son, sin duda, ciertos; no obstante, la ausencia de apoyo legítimo para superarlos impide adoptar el temperamento de la mayoría. Estimamos que la solución se puede obtener confiriendo a los administradores facultades suficientes, aspecto éste que debe cuidarse por el consorcio al "... acordar y redactar..." el reglamento (art. 9 ley cit.); y como ello no es habitual, no sería inoportuna la reforma de la ley. Esta debería concederles mandato legal y la correlativa obligación de mantener informados a los copropietarios de los litigios que se promuevan, dentro de plazos perentorios, para darles oportunidad de intentar las defensas que crean más adecuadas a la protección de sus intereses.