

UNIVERSIDAD ABIERTA INTERAMERICANA

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Sede Regional Rosario

**“El Consorcio de propietarios. Aspectos legales y algunas
cuestiones de responsabilidad civil”**

2007

Tutor: Dra. Diana Pilot

Alumno: Podestá, Ramiro

Fecha de presentación: 28 de septiembre de 2007

1. Área

Derecho Civil.

2. Título

“El Consorcio de propietarios. Aspectos legales y algunas cuestiones de responsabilidad civil”

3. Tema

Los aspectos legales vetustos de la ley 13.512, cuestiones de responsabilidad extracontractual del consorcio y seguros.

4. Problema

¿Cómo pueden superarse los aspectos legales controvertidos que presenta la figura del Consorcio de Propietarios en el sistema legal argentino?

5. Objetivos

5.1. Objetivo general

Determinar si es factible la aplicación del instituto en examen que resulte coherente con el ordenamiento jurídico en el que se inserta, superando y removiendo los obstáculos legales que presenta la norma que lo contiene.

5.2. Objetivos específicos

a) Desentrañar el contenido de la figura denominada “Consorcio de Propietarios”.

b) Describir el funcionamiento del instituto y las controversias legales que provoca su aplicación.

c) Clarificar cuáles son los principales defectos que se manifiestan en la norma legal que contiene a esta figura.

6. Hipótesis

La demostración de que el consorcio es una persona jurídica cuya responsabilidad es de esfera restringida (a los fines para los que fue creado), para lo que se requiere un engrosamiento de su patrimonio (mediante el fondo de reserva obligatorio) y el seguro de cobertura integral; evitando así el embargo de alguna unidad de los condóminos, cuando las expensas no alcancen a satisfacer las indemnizaciones por daños a terceros.

7. Puntos provisorios de tesis que se demostrarán y defenderán

- Analizar la pertinencia de un régimen de P.H. más seguro y eficaz para todos.
- Proponer un sistema de P.H. que ofrezca resultados equitativos tanto para los involucrados directos como para la sociedad.
- Observar si sería efectiva la implantación de un consorcio con cobertura integral, además de un fondo de reserva obligatorio.

8. Resumen

Las necesidades originadas por la concentración de la población en grandes centros urbanos, dieron a luz un nuevo sistema de propiedad, el que combina un derecho exclusivo sobre ciertos sectores y un derecho común sobre otros, que es su accesorio y que existe, precisamente, para posibilitar el completo ejercicio de aquél¹.

Si no se originó en la Edad Media, la propiedad horizontal adquirió gran auge en esa época, debido a la concentración de la población en las ciudades.

Paradójicamente, nuestro Código Civil fue el primero (cronológicamente) que prohibió la propiedad horizontal. Lo que en realidad Vélez Sársfield quería evitar

es la lluvia de pleitos que, con la implantación de esta institución, presagiaba.

Llegamos, con el transcurso del tiempo hasta el año 1948, en el que se promulga la ley 13.512ⁱⁱ de propiedad horizontal y un año después se dicta su decreto reglamentario, que lleva el número 18.734.

En el presente trabajo de tesis intentaremos dar algo de luz a la inquietud que se nos ha presentado y que se refiere a la responsabilidad del consorcio, más específicamente si el consorcio debe responder en caso de daños y de ser afirmativa la respuesta, determinar con qué responde. Este tema de la responsabilidad civil del consorcio esta tan íntimamente relacionado con el de la naturaleza jurídica, que resulta imposible encararlo sin dilucidar esta, es decir el primer punto a resolver es si el consorcio es sujeto de derecho o no, ya que creemos que son temas que se encuentran muy ligados, a lo largo del tiempo se han elaborado varias posturas sobre este tema, veremos las distintas teorías que se han manifestado sobre este punto y nos inclinaremos por una de ellas estableciendo sus fundamentos para luego poder introducirnos en la responsabilidad del consorcio propiamente dicha.

Para un mejor desarrollo del tema, lo hemos dividido en capítulos:

En el primer capítulo estudiaremos los diversos aspectos de los derechos reales: su concepto, teorías, caracteres, creación y clasificación, entre otros y nos introduciremos en lo atinente a la propiedad horizontal, sus orígenes, naturaleza jurídica, el Reglamento de Copropiedad y las Asambleas de Propietarios.

En el segundo capítulo abordaremos la teoría de la responsabilidad civil y sus elementos: daño, antijuridicidad, culpabilidad y nexos de causalidad, estableceremos las diferencias de los campos contractual y extracontractual.

En el tercer capítulo analizaremos la personalidad del Consorcio desde las diferentes teorías y adoptaremos una de ellas, lo que nos va a permitir resolver la problemática trazada y nos referiremos a la responsabilidad por deudas contraídas por el consorcio y sus efectos.

En el cuarto capítulo veremos el controvertido tema del administrador y trataremos de circunscribir su figura.

Luego concluiremos y formularemos nuestra propuesta para superar la problemática planteada.

Capítulo I

“DERECHOS REALES Y PROPIEDAD HORIZONTAL”

SUMARIO: 1. Derechos Reales. 2. La teoría de la obligación pasivamente universal. 3. Definición de derecho real. 3.1. Caracteres. 3.2.. Creación de los derechos reales. 3.3. Enumeración. 3.4. Clasificación. 3.5. *Numerus clausus*. 4. Origen de la Propiedad Horizontal. 5. La ley 13.512. 5.1. Fuentes. 5.2. Normas que deroga y normas que declara expresamente aplicables. 5.3. Derecho comparado. 6. Naturaleza jurídica. 7. Objeto. 8. Partes exclusivas o privativas. 8.1. Conversión de partes comunes a privativas y de privativas a comunes. 9. Adquisición del derecho. 10. Reglamento de Copropiedad y Administración. 10.1. Cláusulas Obligatorias. 10.2. Tipos de cláusulas. 10.3. Modificación del reglamento. 10.4. Efectos de su inscripción. 10.5. Asambleas de propietarios. 10.6. El derecho de voto. 10.7. La asamblea judicial. 10.8. Extinción del sistema. 10.8.1. Modos comunes al dominio. 10.9. Modos propios de la propiedad horizontal. 10.9.1. Destrucción. 10.9.2. Vetustez. 10.9.3. Confusión y desafectación.

1. Derechos Reales

Ni el Código civil, ni las notas de Vélez Sársfield, brindan una definición del Derecho real. Ello no obstante, el Codificador siguió la opinión de Ortolánⁱⁱⁱ en la parte final de la nota al artículo 497, y en la correspondiente al Título 3° del Libro IV expresó: *"Diremos con Demolombe que derecho real es el que crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de tal manera que no se encuentran en ella sino dos elementos, la persona que es el sujeto activo del derecho, y la cosa que es el objeto"*. Agregó allí mismo: *"Se llama, al contrario, derecho personal, aquel que sólo crea una relación entre la persona a la cual el derecho pertenece y otra persona que se obliga hacia ella, por razón de una cosa o de un hecho cualquiera, de modo que en esa relación se encuentran tres elementos, a saber: la persona que es el sujeto activo del derecho (el acreedor), la persona que es el sujeto pasivo (el deudor), y la cosa o el hecho que es el objeto"*^{iv}.

Esta caracterización es clásica en la materia y se le objeta que hay "relación" entre personas sólo en los derechos creditorios, en tanto en los reales existiría una "potestad jurídica" respecto de la cosa. Si bien los 'romanos no distinguieron los derechos reales y los personales, las categorías subyacen a través de las acciones reales y las personales: las primeras se dirigían contra cualquier persona, en tanto las segundas tenían un destinatario determinado; las elaboraciones posteriores caracterizaron a ambos derechos (reales y personales), según el molde que hemos visto.

2. La teoría de la obligación pasivamente universal

Sabemos que una nota característica del derecho real es su carácter absoluto, en el sentido de ser oponible *"erga omnes"*.

El derecho real, a tenor de ese criterio, no sería más que una obligación (o derecho personal si se mira del lado del acreedor), que incumbe a todo miembro de la sociedad, de respetar el derecho (real) de una persona; por ello tal "obligación" sería "pasivamente universal", porque todo integrante de la comunidad debería respetar ese derecho de la persona sobre la cosa. Su autor es

Kant y luego la desarrolla Planiol^v.

Es decir que *“los obligados serán todos los integrantes de la sociedad, que tienen el deber de respetar el derecho real, de abstenerse de todo hecho que lo perturbe; es pues, una obligación de no hacer que pesa sobre el resto de la colectividad y que por ello puede llamarse pasivamente universal”*^{vi}.

Crítica

Creemos que la teoría de la obligación pasivamente universal distorsiona los conceptos. La oponibilidad "erga omnes", con el consiguiente deber de todos de respetarlo, es propia de los derechos subjetivos; a veces éstos son oponibles directamente a persona o personas determinadas (como los creditorios, personales u obligaciones; o los de familia), y otras veces no tienen sujeto determinado como destinatario del poder del titular (como los de la personalidad; o los reales). Pero todos los derechos subjetivos, aun los caracterizados como "relativos" (creditorios; de familia) importan el deber de la comunidad de no inmiscuirse en ellos.

Por ello la caracterización del derecho real como una "obligación" o deber de todos hacia el titular del derecho no es convincente; ese deber general hacia el titular es, en mayor o menor medida, propio de todos los derechos subjetivos, y no específico de los derechos reales.

Desde, otro enfoque, la obligación propiamente dicha, la que genera un derecho creditorio a favor de quien puede reclamar una prestación (de dar, hacer o no hacer, art. 495 del Cód, civil), importa una situación excepcional que incide sobre el patrimonio del deudor obligado^{vii}.

3. Definición de derecho real

Guillermo L. Allende^{viii} brinda la siguiente: *"El derecho real es un derecho absoluto, de contenido patrimonial cuyas normas, sustancialmente de orden publico, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa determinada (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse realizar cualquier acto contrario al mismo*

(obligación negativa), naciendo para el caso de violación una acción real y que otorgaba sus titulares las ventajas inherentes al jus persequendi y jus preferendi”.

De esta definición surge clara la esencia del derecho real: la relación persona-cosa, como lo quiere la doctrina clásica. Pero compagina también, con acierto, el reclamo del derecho subjetivo de enlazar a personas: la sociedad compromete su abstención frente al derecho real ajeno. Téngase bien en cuenta que para la teoría de la obligación pasivamente universal el derecho real importa la obligación de la comunidad de abstenerse; en tanto para esta definición el derecho real implica una relación persona-cosa, con la consiguiente obligación general de abstenerse de interferiría.

3.1. Caracteres

Enunciaremos los principales, sobre todo en cuanto significa las diferencias respecto de los derechos creditorios, personales de las obligaciones:

- *creación legal exclusiva*, según lo dispuesto por el artículo 2502, en tanto pueden crearse libremente derechos creditorios (art. 1143 del Cód. civil);
- *adquisición por tradición* según lo dispuesto por el artículo 577 del Código civil^{ix}, excepto el caso de sucesión hereditaria (art. 3265), aunque sea de señalar que la tradición es, en rigor, necesaria sólo cuando se trata de derechos reales ejercibles por la posesión (en sentido lato); de allí que no se la requiera en la hipoteca;
- *necesidad de inscripción*, tratándose de cosas registrables, para producir ciertos efectos;
- *su objeto es una cosa*, mientras el del derecho creditorio es la prestación (entrega de una cosa, o dar; realización de un hecho, o hacer; o una abstención, o no hacer);
- *pueden adquirirse por usucapión*, o prescripción adquisitiva de dominio;
- *conceden "jus preferendi"*, o sea preferencia a favor del titular más antiguo cuando concurren varios titulares sobre el mismo

- bien, lo que no ocurre en materia de derechos creditorios, pues las preferencias obedecen a otras razones;
- otorgan "*jus perseguendi*", o facultad de perseguir la cosa aunque esté en manos de terceros;
- *no se pierden por inacción del titular*, tanto es así que si alguien adquiere por prescripción adquisitiva o usucapión, lo hace en virtud de su acción, no de la sola inacción del propietario.

3.2. Creación de los derechos reales

El artículo 2502 del Código civil^x dispone: "*los derechos reales sólo pueden ser creados por la ley*". En la nota a este artículo se explica que "*el Derecho romano no reconoce al lado de la propiedad, sino un pequeño número de derechos reales, especialmente determinados, y era por lo tanto privada la creación arbitraria de nuevos derechos reales*"; se recuerda que en el medioevo proliferación los derechos reales, así como los inconvenientes que ese sistema ocasionó.

a) *Derechos reales no previstos que creen los titulares*. El artículo 2502 continúa: "*Todo contrato o disposición de última voluntad que constituyese otros derechos reales, o modificase los que por este Código se reconocen, valdrá sólo como constitución de derechos personales, si como tal pudiese valer*".

La nota al artículo 2503 explica las razones de la supresión de los derechos reales de superficie y enfiteusis; el primero consistía en el desmembramiento de la propiedad de lo que estuviera sobre la superficie del suelo de la del terreno mismo, y el segundo, "*la concesión de un fundo que una de las partes entregaba a la otra a perpetuidad o por un largo tiempo, con cargo de mejorarlo por construcciones o plantaciones, y de pagar un canon anual*". Así. por ejemplo, expresa allí el Codificador, si se hace un contrato de enfiteusis valdrá sólo como locación (que es un contrato y, en el caso, genera un derecho personal o creditorio) pero no como usufructo (que es derecho real), y durará sólo por el tiempo que puede durar la locación (esto es 10 años, art 1505).

b) *Situación de los derechos reales suprimidos por el Código constituidos con*

anterioridad. El Código no ha previsto regulación alguna para los derechos reales que suprimió, pero que fueron constituidos válidamente con anterioridad, según las disposiciones entonces vigentes. Se interpreta que estos derechos reales subsisten, a pesar de su prohibición por el Código civil; pero como plantean un verdadero problema, que precisamente se quiso evitar con la enunciación taxativa de los permitidos, es razonable la disposición del Proyecto de 1936 que autorizaba a los propietarios a redimir esos derechos reales "*previa indemnización que fijará el juez*".

Para las capellanías —que el Código no admite expresamente— y consistían en la afectación de los frutos de un inmueble a la celebración de servicios religiosos, la ley 4124^{xi} previó un sistema de redención mediante el depósito de una suma rentable, con lo cual se liberaba al inmueble del gravamen.

3.3. Enumeración

Según el artículo 2503 del Código civil^{xii}, "*son derechos reales:*

- 1) *el dominio y el condominio;*
- 2) *el usufructo;*
- 3) *el uso y la habitación;*
- 4) *las servidumbres activas;*
- 5) *el derecho de hipoteca;*
- 6) *la prenda;*
- 7) *la anticresis*".

La ley 13.512^{xiii}, ha incorporado un nuevo derecho real, la propiedad horizontal, expresamente vedada por Vélez en el artículo 2617 del Código civil.

La nomina se amplía con derechos reales creados por otras leyes. Así la hipoteca naval, la hipoteca aeronáutica, la prenda sin desplazamiento, los warrants y los debentures.

Antes de pasar a otro tema, debemos resaltar que las modificaciones a la enumeración de derechos reales brindada por el Código civil no violenta la prohibición de crearlos fuera de la ley, desde que los derechos reales incorporados

"*a posteriori*" lo han sido en virtud de leyes específicas.

3.4. Clasificación

Teniendo en cuenta los derechos reales que surgen del Código civil, y la ley de reformas, es posible clasificarlos en dos categorías: derechos reales sobre la cosa propia y derechos reales sobre cosa ajena.

El dominio, el condominio y la propiedad horizontal recaen sobre cosa "propia", porque el titular "*ejercite esos derechos*" sobre un objeto que le pertenece, como dueño exclusivo (dominio), como dueño con otros (condominio), o como dueño de la unidad privativa y condómino —con indivisión forzosa— en las partes comunes (propiedad horizontal).

Los derechos reales sobre cosa ajena "*principales*" son meras desmembraciones del dominio; por un lado hay un dueño de la cosa, que ejerce su derecho real sobre cosa propia y, por otro, el titular de esos derechos (usufructo, uso y habitación, servidumbres¹ que los ejercita sobre la cosa de aquel (cosa "ajena"), pero sin afectar su dominio. Por ejemplo, en el usufructo el dueño es "*nudo propietario*", y el titular de aquel derecho real (o usufructuario) lo ejerce sobre la cosa ajena, con facultad de usar de la cosa y percibir los frutos con tal de no afectar la sustancia de ella.

Finalmente, los derechos reales "*de garantía*" también se ejercen sobre cosa ajena, pero tienen finalidad distinta que los que se acaban de mencionar; éstos se constituyen para garantizar un crédito, como accesorios de un crédito, y no como simple desmembración del dominio^{xiv}.

3.5. Numerus clausus

En el derecho comparado encontramos dos tendencias: las que limitan los tipos de derechos reales, haciendo una enumeración taxativa de ellos y las legislaciones que, por el contrario, a pesar de enumerar y regular la mayor parte de ellos, no impiden la creación, por los particulares, de otros derechos reales, no contemplados por la ley.

El primer sistema, llamado de *numerus clausus*, es adoptado por nuestro legislador como principio axiológico (art. 2502, Cód. Civil^{xv}) de modo que no se pueden constituir otros derechos reales que los establecidos en la ley. En cambio, en materia de derechos personales, la voluntad de las partes es libre para regular sus relaciones las que, salvo las limitaciones a que hicimos referencia (el orden público, la moral, etc.), son establecidas por aquéllas de acuerdo a su conveniencia. El número de las relaciones personales (en cuanto a tipificación) es ilimitado.

Al ubicar los derechos reales en el marco de los derechos subjetivos, hemos expresado que son absolutos en cuanto a su oponibilidad o, dicho en otros términos, se ejercen frente a todos (*erga omnes*). Se debe aclarar, sin embargo, que para ser oponibles es requisito indispensable la publicidad. Ello explica que existan derechos reales que, a pesar de haber sido válidamente constituidos, no son oponibles a terceros, o sólo son oponibles a quienes intervinieron en el acto. Los derechos personales son relativos.

En cuanto a su eficacia, el legislador ha extremado, la protección de los derechos reales amparándolos con acciones del mismo carácter, con efectos persecutorios *erga omnes*. Este principio, empero, reconoce importantes excepciones (terceros adquirentes de un inmueble de buena fe)^{xvi}.

Nos pareció bastante clara la diferencia de los derechos reales con los personales, en el primero hay una relación entre una persona y una cosa y en el segundo surgen tres elementos sujeto activo, el objeto, y el sujeto pasivo; este es un derecho que como su título lo dice es personal es una relación entre personas donde su creación de este tipo de relaciones es ilimitada.

4. Origen de la Propiedad Horizontal

Nuestro Código, inspirándose en el *Esbozo* de Freitas, es el primero en el mundo que prohíbe la división horizontal de la propiedad.

En tal sentido establece el art. 2617 del Código Civil^{xvii}: "*El propietario de*

edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de última voluntad".

Los argumentos en que el codificador sustenta esta posición negativa surgen de la nota al artículo transcripto: "... *La división horizontal, dando a uno los bajos y a otro los altos, crea necesariamente cuestiones entre ellos, o sobre servidumbres, o sobre los lugares que son indispensables para el tránsito en los diversos altos de un edificio. En tales casos, la propiedad del que ocupa el suelo no puede ser definida, y sin duda que no podría mudar sus formas*"^{xviii}.

La actitud adoptada por Vélez Sársfield no resulta censurable desde ningún punto de vista, ya que es necesario tener en cuenta que en la Argentina de 1870, caracterizada por las enormes extensiones despobladas, no había razones políticas, económicas, jurídicas ni sociológicas para la introducción de una institución que, como acertadamente intuía a el codificador, era susceptible de originar conflictos.

Es obvio que las necesidades económico-sociales actuales hacen indispensable la regulación de una situación que en los hechos se ha presentado con fuerza arrolladora; pero tampoco cabe desconocer en absoluto que el semillero de pleitos que presagiaba Vélez en la citada nota, se ha dado con bastante intensidad alrededor de esta institución.

Debido a esas necesidades se presentaron al Congreso proyectos de regulación del derecho de propiedad horizontal como el del senador Alejandro Ruzo —en 1928—; el del diputado Leónidas Anastasi, también suscripto por los diputados Araujo, Boatti, Manuel Pinto (h), Cooke y Cisneros, en 1938 y el del diputado Sanmartino, en 1946, reproducido en 1948^{xix}.

Cabe mencionar también el aporte de la Sección de Derecho Civil del Instituto Argentino de Estudios Legislativos, que se concretó a través de un detallado estudio, redactado por el doctor Alberto G. Spota, aprobado por dicho Instituto en 1943.

Inspirándose en la idea el Código alemán, Bibiloni no le da cabida al instituto en su *Anteproyecto*, criterio que también siguió el *Proyecto* de 1936, no así el *Anteproyecto* de 1954, como hemos visto.

Finalmente, en el año 1948, sobre la base de un proyecto remitido al Senado por el Poder Ejecutivo y el elaborado por el senador Alberto Teisaire, la Comisión de Legislación del Senado produjo despacho que, con ligeras modificaciones y prácticamente sin debate, aprobó la Cámara Alta y que al pasar a la Cámara de Diputados fue aprobado a "libro cerrado"^{xx}.

La ley 13.512^{xxi}, de propiedad horizontal, fue promulgada el 13/10/48. En 1949 fue dictado su decreto reglamentario, que lleva el n° 18.734.

La figura fue reglada también en las leyes represivas del agio y la especulación, que quedaron sin efecto en el año 1959.

El estudio de la ley y su decreto reglamentario, debe ser complementado con el de la jurisprudencia interpretativa para tener así un cabal conocimiento del derecho vivo en la materia.

5. La ley 13.512

5.1. Fuentes

Se indican como fuentes de nuestra ley, al Cód. Civil y Comercial Italiano de 1942, a la ley chilena de 1937 y a la uruguaya de 1946 sobre la materia, así como también al decreto brasileño de 1928. El estudio de las fuentes — apreciando sus semejanzas y diferencias con nuestro régimen — nos permitirá llegar a una comprensión más profunda de él.

5.2. Normas que deroga y normas que declara expresamente aplicables

Según el art. 18 de la ley, quedan derogados en forma expresa los siguientes artículos del Código Civil:

a) *Art. 2617*, norma que prohibía el derecho de propiedad horizontal.

b) *Art. 2685 in fine*, permitía a los condóminos abandonar su parte indivisa para liberársele la obligación de contribuir a los gastos de reparación y conservación de la cosa común, justamente porque la propia ley establece en su art. 8 que: *"Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece."*

c) *Art. 2693*, determinaba que los condóminos pueden pactar la indivisión de la cosa común por un término que no exceda los 5 años renovables.

Creemos que es lógico que la ley permita mantener la indivisión de las partes comunes sin límite de tiempo, mientras el inmueble se encuentre afectado al régimen de la ley 13.512, para evitar que para sujetarse a lo dispuesto en la citada norma del Cód. Civ. y que los consorcistas se vieran obligados a renovar cada cinco años el convenio de indivisión, provocando en caso contrario la extinción del sistema.

El art. 17, que enuncia las garantías de que goza el crédito por expensas, declara expresamente aplicables los arts. 3266 Cód. Civ. (relativo a la medida en que responde el adquirente de una unidad por las expensas devengadas antes de transferírsele el dominio: sólo con la cosa); el 3901 del mismo cuerpo legal, para fijar el privilegio que corresponde al crédito por expensas (el del conservador) y el art. 2686 también del Cód. Civ., que otorga el derecho de retención de la cosa común al condómino que hubiera realizado gastos de reparación y conservación de esa cosa^{xxii}.

5.3. Derecho comparado

La propiedad horizontal ha sido acogida por todas las legislaciones, y podemos enumerar: Francia: ley 65/557 de 1965; Austria: ley del 8 de julio de 1948; Brasil: decr. 5481 del 25 de junio de 1928 y sus modicatorias; Cuba: decr. ley de 1952; Costa Rica: ley de 1933; Bulgaria: ley de 1933; Etiopía: arts. 1218 y 1308 del Cód. Civil; Bolivia: ley de 1949; Colombia: ley de 1948; Ecuador: ley de 1960; China: arts. 799 y 800 del Cód. Civil; España: ley 49 de 1960; Honduras: art. 412

del Cód. Civil; Panamá: ley de 1952; Guatemala: art. 1265 del Cód. Civil; Polonia: ley de 1934; Japón: ley 69 de 1962; Hungría: ley de 1924; México: art. 951 del Cód. Civil; Perú: arts. 855 a 857 del Cód. Civil y ley 10.726 de diciembre de 1964; Rumania: ley de 1927^{xxiii}.

En EE.UU. funciona un sistema cooperativo, donde los futuros consorcistas son accionistas de esa sociedad, pagan un alquiler ínfimo por contratos de arrendamientos a largo plazo. Estos socios a su vez pagan los gastos de mantenimiento, construcción, impuestos y expensas en general. La característica principal en este país es el sistema jurídico de *common law* y la falta de ley federal en la materia que hace que cada Estado adopte el sistema que crea mas útil.

Por último, Alemania dictó en 1900 su Código Civil en el que prohibió la división horizontal de la propiedad, al prohibirse el derecho de superficie. Luego en 1919 se admitió este último derecho pero no la división horizontal. El 15 de marzo de 1951 se sanciona la ley de "propiedad de la vivienda" que admite el sistema^{xxiv}.

6. Naturaleza jurídica

Si bien se han elaborado en doctrina innumerables teorías acerca de la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal (teoría de la servidumbre, del derecho de superficie, de la sociedad, entre otras), nos limitaremos a desarrollar las que pueden ser sustentadas dentro de nuestra legislación: dominio integrado con un condominio de indivisión forzosa y derecho real autónomo.

Dominio integrado con un condominio de indivisión forzosa: De acuerdo con esta teoría, confluyen en la propiedad horizontal, por un lado, el dominio exclusivo sobre la parte privativa y, por el otro, un condominio sobre el terreno y sobre las demás partes y cosas comunes.

Este condominio es de indivisión forzosa, ya que recae sobre cosas accesorias indispensables para el ejercicio del derecho sobre el sector exclusivo. Si se admitiera la posibilidad de provocar la partición, quedaría totalmente desvirtuada la figura, pues en ella son inseparables los derechos sobre el objeto privativo y

sobre la cuota parte indivisa que se tiene sobre el terreno y sobre las demás cosas comunes.

Como ya dijimos, basta una simple lectura de la ley 13.512 para advertir que ésta fue la posición adoptada por sus autores, ya que en todo momento hablan de "propietario", "dueño" y "condóminos"^{xxv}.

Derecho real autónomo: Resulta indudable que la propiedad horizontal tiene grandes semejanzas con un dominio integrado con un condominio de indivisión forzosa, mas no pueden dejar de considerarse ciertas características que la convierten en un derecho real autónomo.

Si se tratara tan sólo de un derecho mixto (dominio más condominio), tal vez ni siquiera habría sido necesario dictar una ley especial, ya que habría bastado con suprimir la prohibición del art. 2617 del Cód. Civil. Sin embargo, tanto entre nosotros como en el Derecho comparado, se debió crear una normativa específica, precisamente, para resolver todos los problemas que pueden presentarse en la propiedad horizontal y que son absolutamente ajenos a esos otros dos derechos reales sobre cosa propia.

En consecuencia, la propiedad horizontal es un derecho real autónomo, que al ser incorporado al Código Civil completaba la nómina de los derechos permitidos por nuestra legislación civil, hasta que la misma fuera reabierto con la sanción de la ley 25.509^{xxvi}.

7. Objeto

La propiedad horizontal es un derecho real inmobiliario, que, además, debe recaer sobre un inmueble edificado, más concretamente, sobre un sector del mismo.

El inmueble edificado, en su totalidad, constituye el objeto de la suma de todos los derechos reales que concurren sobre el mismo.

Precisando más el concepto, si consideramos separadamente cada uno de los

derechos, el objeto es la denominada "*unidad funcional*", compuesta por el sector privativo independiente y por el porcentaje asignado a su titular sobre el terreno y sobre las demás partes y cosas comunes^{xxvii}.

8. Partes exclusivas o privativas

El art. 1° de la ley se establece que: "*Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.*"^{xxviii}

De lo expuesto anteriormente se deduce que las unidades deben reunir los siguientes requisitos:

1. Independencia funcional: que cada unidad sea autónoma y se baste a sí misma para satisfacer el fin al cual va a ser destinada.

2. Salida a la vía pública: directamente o por un pasaje común (pasillo, escaleras, etc.), pues en este supuesto no resulta aplicable la servidumbre legal de paso.

Además de estos requisitos, el edificio debe cumplir con las normas sobre edificación establecidas por el poder público. Por ello, el art. 27 del dec. reglamentario 18.734^{xxix}, ubicado en su capítulo II, relativo a "Disposiciones especiales para la Capital Federal y Territorios Nacionales", dispone: "*Las autoridades municipales podrán establecer los requisitos que deben reunir los edificios que hayan de someterse al régimen de la ley 13.512 y expedir las pertinentes autorizaciones, las que, una vez otorgadas, no podrán revocarse*".

Con respecto al art. 1 de la ley, y comenzando con el título de la misma, creemos que su terminología en la actualidad no concuerda con la práctica porque la "propiedad horizontal", si hacemos referencia literalmente a su palabra, hoy en día es prácticamente inexistente. Creemos que la expresión propiedad horizontal no es exacta, pues no traduce con precisión el verdadero alcance de este derecho real, si se toman en cuenta las posibilidades que puede ofrecer el objeto privativo.

La mal llamada “*Ley de Propiedad Horizontal*” donde mas se utiliza es en edificios donde su figura es vertical, motivo por el cual creemos conveniente una actualización de su título.

Cabe aclarar que este primer título no estuvo mal puesto, ya que la ley fue creada con la intención de darles un techo a todas esas familias que se trasladaban a Buenos Aires. Era tanta la gente que quería asentarse en esa ciudad que ocupaba el setenta por ciento de la población argentina, entonces se pensó en esta figura para solucionar el problema habitacional. No se trataba de edificios verticales sino que se construyeron “*pasillos horizontales con varios departamentos*”, los denominados conventillos en esa época. Transcurridos mas de cincuenta años de la promulgación de la ley nos parece oportuno llevar adelante una actualización.

B) Cosas y partes comunes

El art. 2 de la ley se refiere a las partes comunes. En su primera parte, esta norma contiene las pautas para la caracterización de una parte como común, y que son dos:

- a) cosas de uso común del edificio, o
- b) cosas indispensables para mantener la seguridad del edificio.

Al respecto se ha dicho que: “*La ley 13.512 adopta el principio que podría llamarse de necesidad común, como criterio único para determinar en cada caso concreto cuáles serán las partes del inmueble que, al encuadrarse en sus disposiciones, deberán pertenecer en propiedad a sus dueños*”^{xxx}.

Más adelante, la ley efectúa una enumeración que no es taxativa, lo que permite que en el Reglamento de Copropiedad se adicionen otras.

El segundo artículo expresa que son consideradas comunes: “*1) El terreno: su inclusión entre las partes comunes resulta obvia, por estar construido sobre él el edificio sujeto al régimen de la ley.*

2) Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entradas, jardines.

3) *Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etcétera*¹⁶³¹.

*"Las restricciones al dominio establecidas en la ley 13.512 y en los reglamentos particulares desempeñan un papel fundamental en el régimen de la propiedad horizontal, y deben ser más estrictamente observadas, si cabe, que las que nacen de las relaciones habituales entre propietarios vecinos, toda vez que su acatamiento por los copropietarios es condición esencial para asegurar el buen funcionamiento de las casas divididas por pisos o por departamentos*¹⁶³².

En cuanto a las partes comunes, el principio está dado por el art. 3, 1ª parte: *"Cada copropietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás.*¹⁶³³

Analógicamente, resultarán aplicables las normas del Código Civil que regulan el condominio de indivisión forzosa previsto en los arts. 2710 al 2714.

Del tercer artículo surge que la relación que existe entre el derecho sobre las partes privativas y sobre las comunes es de principal a accesorio, siendo el vínculo que los une indisoluble.

8.1. Conversión de partes comunes a privativas y de privativas a comunes

En relación a este punto se nos plantea el interrogante de si es posible privatizar una parte común, y a la inversa, si puede transformarse en común una parte de propiedad exclusiva.

El art. 2 de la ley concluye diciendo que los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes, salvo convención en contrario. Es indudable que puede convenirse en el reglamento por los copropietarios, la privatización de un sótano o azotea. Pero esta facultad se extiende a las demás partes enumeradas en el art. 2 o no?

Se distingue entre las partes comunes: 1) aquellas que son indispensables para la seguridad del edificio o para la subsistencia del sistema, porque son

absolutamente necesarias al uso y goce común (ej.: escaleras, puerta de entrada, terreno sobre el que se asienta el edificio), 2) aquellas cuyo uso y goce común no es indispensable sino solo conveniente (ej.: cuando una unidad pertenece en común a todos los consortes, quienes la arriendan a los efectos de obtener una renta para cubrir los gastos comunes; un patio que no sea de "aire y luz", entre otras).

Las primeras son partes necesariamente comunes, cuya privatización no es viable, ni siquiera con el consentimiento unánime de todos los propietarios. Respecto de las otras, no hay inconveniente alguno en asignarles en el Reglamento el carácter de partes exclusivas, o en privatizarlas posteriormente, si son comunes^{xxxiv}.

9. Adquisición del derecho

Conforme el art. 2524, los modos que juegan en materia de adquisición del derecho real de propiedad horizontal son: tradición, sucesión en los derechos del propietario, y prescripción. A ellos se agrega el de la partición en especie de un condominio o de una comunidad hereditaria.

Igualmente, para que puedan nacer los distintos derechos de propiedad horizontal en relación a un edificio, es indispensable que exista con anterioridad el denominado "*estado de propiedad horizontal*", al cual se llega con la redacción en escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble del Reglamento de Copropiedad y Administración, que ha de regir la vida del consorcio correspondiente a ese inmueble^{xxxv}.

10. Reglamento de Copropiedad y Administración

El reglamento de copropiedad representa el vínculo que une a los copropietarios en la gestión de los intereses comunes y constituye, por lo tanto, el verdadero estatuto inmobiliario regulador de los derechos y obligaciones de la comunidad.

Las cláusulas del reglamento de copropiedad constituyen la ley a la que los copropietarios deben ajustar sus relaciones recíprocas y forman parte integrante del título de dominio de cada uno de ellos. El reglamento de copropiedad reviste naturaleza contractual.

10.1. Cláusulas Obligatorias

En el art. 9 de la ley se determinan las cláusulas que obligatoriamente debe contener el reglamento:

- 1) *“Enumeración de las partes exclusivas y comunes del edificio;*
- 2) *Determinación de la proporción que corresponda a cada piso o departamento con relación al valor del conjunto;*
- 3) *El uso de las cosas y servicios comunes y destino de las diferentes partes del inmueble;*
- 4) *Cargas comunes, forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes;*
- 5) *Designación de un representante de los propietarios o administrador, facultades y obligaciones, retribución y forma de remoción;*
- 6) *Forma y tiempo de convocatoria de las asambleas ordinarias y extraordinarias, persona que las presidirá, reglas para deliberar, quórum, mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, cómputo de votos y representación;*
- 7) *Persona que ha de certificar los testimonio;*
- 8) *Constitución de domicilio de los propietarios que no han de habitar el inmueble*^{xxxvi}.

El reglamento puede ser redactado y sancionado por todas las personas que van a constituir el futuro consorcio de propietarios. La mayoría requerida para ello será la unanimidad.

10.2. Tipos de cláusulas

- 1) *Cláusulas Estatutarias o Contractuales: aquellas que hacen al estatuto*

o situación patrimonial de cada uno de los copropietarios, requiriéndose para su modificación, no los 2/3 sino la unanimidad, porque nadie puede ver alterado su patrimonio sin prestar su consentimiento. Por ejemplo, las que determinan las partes exclusivas y comunes, las que fijan la participación de cada copropietario sobre los bienes comunes, las que determinan la proporción en que cada uno contribuye al pago de las expensas comunes, las que establecen el destino de las unidades.

- 2) *Cláusulas Reglamentarias*: todas las demás cláusulas, para cuya reforma sólo se requieren los 2/3 de votos. El art. 9 de la ley 13.512 impone su sanción imperativa "*al constituirse el consorcio de propietarios*".

10.3. Modificación del reglamento

El reglamento sólo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante mayoría no menor de dos tercios sobre le total de los copropietarios del edificio, y no sólo sobre los presentes en la asamblea.

10.4. Efectos de su inscripción

La inscripción del Reglamento en el Registro de la Propiedad Inmueble, hace nacer el denominado "*estado de propiedad horizontal*", que es el punto de arranque; indispensable y obligatorio para el nacimiento de los distintos derechos de propiedad horizontal que coexistirán en el edificio, pero dicha inscripción no produce por sí sola la división del inmueble, ni hace salir las unidades del patrimonio del enajenante, ni, en consecuencia, constituye el derecho de propiedad horizontal en cabeza de los distintos adquirentes, ni crea el consorcio de propietarios, resolviéndose la situación jurídico-dominial del inmueble por el título que le sirve de antecedente, que se rige por los principios comunes y no por el régimen de la ley 13.512^{xxxvii}. Ello es lo que resulta de lo dispuesto en los arts. 9, ley 13.512 y 2 y 24 del dec. reglamentario^{xxxviii}.

Una vez cumplida la formalidad de la inscripción, los adquirentes de las distintas unidades, a la vez que se incorporan al consorcio, adhieren íntegramente al reglamento en el momento en que pasan a ser titulares del derecho, aún sin

ninguna manifestación expresa, y desde entonces es considerado dicho reglamento como formando parte integrante de sus títulos de dominio.

De lo dicho se desprende que cualquier pacto en contrario contenido en los contratos de adquisición de las unidades, solamente regirá las relaciones entre enajenante y adquirente, pero será totalmente inoponible al consorcio y a los demás copropietarios (arg. art. 1195 Cód. Civ.).

Pero se ha resuelto que: *"El reglamento de copropiedad, esté o no inscripto, obliga a las partes que lo firmaron, independientemente de la función que el cumplimiento de esa formalidad tiene en el nacimiento del consorcio de propietarios, por incorporación del bien al régimen de la ley de propiedad horizontal, ya que —por lo menos en cuanto a restricciones y límites al uso de la vivienda ocupada— semejantes prohibiciones pueden acordarse con fuerza obligatoria aun al margen de la relación consorcial que se origina en ese régimen"*^{xxxix}.

El Reglamento de Copropiedad debe ser redactado en escritura pública e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble (art. 9, ley 13.512 y 1° del dec. reglamentario).

Notamos un error en el articulado de la ley y es el que surge del artículo 9 de la ley 13.512 (Reglamento de copropiedad, consorcio, autoridades). En su primer párrafo dice *"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"*, es decir que el consorcio, una vez constituido, deberá redactar el Reglamento de Copropiedad.

El consorcio es un producto o consecuencia del reglamento de copropiedad, es decir el consorcio nace precisamente al redactarse e inscribirse el reglamento de copropiedad ya que de acuerdo a la ley 19.724 de prehorizontalidad dicho reglamento por lo menos como proyecto de reglamento debe ser redactado obligatoriamente para poder afectar el edificio a dicho régimen.

En base al art. 1 del reglamento 18.734/49 autoriza a que el reglamento sea

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 13.512 - en un edificio existente o a construir o que acredite ser el titular de dominio del inmueble con respecto a la cual solicite la inscripción del referido reglamento, para dar por finalizado este punto existen otras leyes que autorizan al constructor del edificio a redactar el futuro reglamento que regirá la vida del consorcio^{xl}.

10.5. Asambleas de propietarios

La asamblea es el órgano máximo de representación de la voluntad de la comunidad, a cuyo cargo se encuentra la resolución de los asuntos de interés común. Sus poderes son soberanos y sus decisiones, tomadas dentro del marco de las previsiones legales y reglamentarias, obligan a todos, aun a la minoría disidente y a los ausentes.

Dice el artículo 10 de la ley 13.512^{xli}: *"Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condóminos, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos. Éstos se computarán en la forma que prevea el reglamento y, en su defecto, se presumirá que cada propietario tiene un voto. Si un piso o departamento perteneciera a más de un propietario, se unificará la representación. 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 sumarísima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponda a fin de escucharlos".*

a) *ordinarias*: Son las que se reúnen periódicamente, con el fin de considerar las cuestiones que los copropietarios deban tratar regularmente;

b) *extraordinarias*: son las convocadas para solucionar asuntos de interés común que pudieran surgir en la marcha del consorcio y requieren una convocatoria especial. Las convocatorias en ambos casos de asambleas (ordinarias o extraordinarias) corresponden al administrador. Se debe distinguir entre el

derecho del propietario a solicitar la asamblea y el derecho a convocarlas, que tiene el administrador.

10.6. El derecho de voto

En las asambleas, corresponde a los titulares de las unidades, quienes pueden unificar su representación. Cada unidad, equivale a un voto. Se efectúa de acuerdo a lo dispuesto por el reglamento.

Mayorías requeridas para resolver

a) *Unanimidad*: Para realizar toda clase de obras nuevas, así como para sobreelevar y aquellas obras que pudieran perjudicar la solidez del edificio como excavaciones, sótanos, etc. (art. 7º, ley 13.512^{xlii}); 2) modificar la calidad de los bienes comunes y las proporciones que a ellos correspondan; 3) modificar el monto en las expensas comunes; 4) cambio de destino de las unidades; 5) constituir hipotecas sobre el terreno donde se asienta el edificio común.

b) *Mayorías de 2/3*: modificación en las cláusulas reglamentarias (art. 9º, inc. a).

c) *Por mayoría*: 1) innovaciones en beneficio común (art. 8º, ley 13.512); 2) la venta del terreno y materiales o la reconstrucción del edificio (art. 12, ley 13.512); 3) asuntos de interés común general (art. 10, ley 13.512).

10.7. La asamblea judicial

La ley faculta a cualquiera de los copropietarios o a su representante (administrador) para solicitar judicialmente la asamblea judicial, en el caso de no lograrse las mayorías requeridas (art. 11, ley 13.512). Debe acreditarse el fracaso de las asambleas por las vías normales, salvo que el propio reglamento prevea específicamente la posibilidad de recurrir a la vía judicial ante el fracaso de las convocatorias.

10.9. Extinción del sistema

10.9.1. Modos comunes al dominio

A la propiedad horizontal se aplican los siguientes modos de extinción del dominio: la puesta del inmueble fuera del comercio, la prescripción, el abandono, la enajenación y la transmisión judicial. En todos estos casos, salvo el primero, no se extingue el sistema, sino algunos derechos de propiedad horizontal, que cambian de titular.

También, es posible que sólo alguna unidad sea puesta fuera del comercio, como sucedería, por ejemplo, si todo el inmueble estuviese sujeto a expropiación por causa de utilidad pública y el Estado no la hace efectiva, el titular de una de las unidades promoviese juicio de expropiación irregular o inversa. El abandono es únicamente traslativo de propiedad y beneficia al Estado. No libera, en cambio, de la obligación de pagar las expensas comunes.

10.10. Modos propios de la propiedad horizontal

La ley 13.512 sólo contempla la destrucción y la vetustez, pero la doctrina incluye otros modos como la confusión y la desafectación.

10.10.1. Destrucción

Está prevista por el art. 12 de la ley 13.512^{xliii}: *"En caso 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. 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"*.

Según la ley existen dos clases de destrucción: la total (destrucción parcial de más de las dos terceras partes del valor) y la destrucción parcial de menos de las dos terceras partes del valor.

Si el edificio se destruye, es evidente que ya no puede hablarse de propiedad horizontal. Sólo existe un condominio normal u ordinario sobre el terreno y los materiales, por lo que la ley faculta a cualquiera de los condóminos para pedir la venta de ellos. Se trata del reconocimiento del derecho de solicitar la partición que tiene todo condómino. Si esa pretensión no tiene acogida favorable en asamblea por parte de la mayoría, el solicitante puede recurrir ante la justicia.

Vendido el inmueble: el terreno y los materiales provenientes de la destrucción, el producido se distribuye entre todos, en proporción a los porcentajes que les correspondían sobre los bienes comunes cuando existía la propiedad horizontal. La venta puede hacerse privadamente o en subasta judicial.

Para resolver la reconstrucción del edificio la mayoría requerida debe ser la unanimidad. La exigencia es la misma para el caso de que se quisiera dar al terreno un destino distinto (playa de estacionamiento).

Si la destrucción es de menos de las dos terceras partes del valor y la mayoría decide la reconstrucción, está facultada para obligar a la minoría a contribuir a los gastos que aquélla demande. Si la minoría se niega, debe vender su parte a la mayoría según valuación judicial. Para resolver la demolición del edificio, la mayoría requerida es la unanimidad^{xliv}.

10.10.2. Vetustez

Está legislada en el art. 16: *"En caso de vetustez del edificio, la mayoría que represente más de la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial"*^{xlv}. La ley habla de *"la mayoría que represente más de la mitad del valor"*. Por lo tanto, se debe obtener una cantidad de votos que supere la mitad del número de las unidades y, al mismo tiempo, la mitad del valor con respecto al conjunto.

No resulta fácil determinar qué debe entenderse por *"vetustez"*. Esta cuestión

de hecho la deberá decidir la justicia en caso de desacuerdo entre los interesados. Si se ha establecido que un edificio se encuentra vetusto, la mayoría puede decidir la demolición y la venta del terreno y de los materiales. Lo mismo sucede en caso de destrucción total.

Si se resuelve la reconstrucción, la situación difiere con relación a lo establecido para el supuesto de destrucción parcial de menos de las dos terceras partes. En efecto, cuando hay vetustez la mayoría no puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, y sólo queda facultada para adquirir la parte de dicha minoría según valuación judicial^{xlvi}.

10.10.3. Confusión y desafectación

No están previstas por la ley 13.512. Igualmente, es indudable que existirá confusión cuando se concentra en una sola persona física o jurídica la titularidad de todas las unidades funcionales.

Subsistiendo el estado de propiedad horizontal, el propietario único puede enajenar tales unidades, renaciendo entonces los derechos reales de propiedad horizontal.

Para que desaparezca el estado de propiedad horizontal, debe realizarse la desafectación por escritura pública, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Esta determinación puede también ser tomada por la totalidad de los propietarios, es decir que no es necesario que se produzca la confusión previa para proceder a la desafectación. En tal supuesto, queda constituido entre todos un condominio sin indivisión forzosa sobre el terreno y lo edificado.

Siguiendo nuestro análisis, nos encontramos con el artículo 8 de la ley 13.512 que nos coloca frente a distintos supuestos de gastos comunes, estrechamente vinculados con el funcionamiento del sistema, de los cuales surge el principio de pago en proporción al valor de la parte privativa. Pero, en nuestra opinión, el artículo omite una cuestión importante como es el fondo de reserva, el cual tiene

por finalidad constituir una reserva para solventar gastos no normales de administración, es decir, los imprevistos que deben cubrirse de inmediato. Este punto nos pareció fundamental para la seguridad e incluso para la responsabilidad del consorcio, ya que mas allá de formar parte del patrimonio del consorcio hay que tener en cuenta que un gasto extraordinario es aquél no comprendido en los que regularmente demanda la administración y o conservación del inmueble, que se efectúa por una sola vez y que por su monto exceden el gasto normal del consorcio^{xlvi} (pintura del edificio, realizar la tarea de la refacción del edificio, entre otros).

Capítulo II

“RESPONSABILIDAD CIVIL”

SUMARIO: 1. Noción general. 2. El deber de responder. 3. Sistemas: contractual y extracontractual. 3.1. Diferencias. 3.2. Opción. 3.3. Doble ámbito de la responsabilidad. 4. Antijuridicidad. 4.1. Incumplimiento relativo: Mora. 4.2. Incumplimiento absoluto. 4.3. Cumplimiento irregular o defectuoso. 4.4. Cumplimiento tardío. 4.5. Inimputabilidad de la inejecución. 5. Daño. 5.1. Daño justificado. 5.2. Daño resarcible. 5.3. Daño patrimonial. 5.3.1. Requisitos. 5.4. Diferentes clases de daños. 5.4.1. Daños en la responsabilidad contractual. 5.4.2. Daños en la responsabilidad extracontractual. 5.4.3. Daños en ambas responsabilidades. 5.4.4. Daño moral. 6. Relación de causalidad entre el daño y el hecho. 6.1. Extensión del resarcimiento. 6.1.1. Responsabilidad contractual. 6.1.2. Responsabilidad extracontractual. 6.2. Interrupción del nexo causal. 6.3. Factores de responsabilidad. 6.3.1. Factores subjetivos de imputabilidad. 6.3.1.1. Culpabilidad. 6.3.1.2. Dolo. 6.3.1.2.1. Dolo contractual. 6.3.1.2.2. Dolo delictual. 6.3.1.2.3. Culpa. 6.3.1.3. Sectores de aplicación de los factores subjetivos. 6.3.1.3.1. Responsabilidad extracontractual. 6.3.1.3.2. Responsabilidad contractual. 6.3.2. Factores objetivos de responsabilidad. 6.3.2.1. Sectores de aplicación del factor "garantía". 6.3.2.1.1. Responsabilidad extracontractual. 6.3.2.1.2. Responsabilidad contractual. 6.3.2.2. Sectores de aplicación del factor "riesgo". 6.3.2.2.1. Responsabilidad extracontractual. 6.3.2.2.2. Responsabilidad contractual. 6.3.2.2.2.1. Accidentes del trabajo. 6.3.2.2.2.2. Transporte de personas. 6.3.2.3. Sector de aplicación del factor "equidad". 6.3.2.4. Factor "abuso del derecho".

1. Noción General

Cuando hay un incumplimiento de una obligación surge el deber de responder por el daño que se causa ante el incumplimiento.

Las fuentes de las obligaciones son la ley, la voluntad de las partes y los hechos ilícitos. Se puede incumplir un contrato, en cuyo caso estaremos ante un caso de responsabilidad civil contractual. Se puede incumplir el deber genérico de no dañar (la ley), si dañamos a otros estaremos en el campo extracontractual.

2. El deber de responder

La responsabilidad civil comporta siempre un deber de dar cuenta a otro del daño que se le ha causado. A veces el acto unilateral lesivo recae sobre quien no tenía con el autor vínculo alguno anterior; otras veces el comportamiento dañoso se produce frente a un sujeto con quien el autor de aquél tenía un vínculo jurídico anterior que le imponía el cumplimiento de una específica conducta. A veces el acto lesivo constituye la fuente de una obligación nueva, y otras veces el acto lesivo aparece como consecuencia de una obligación anterior.

En definitiva, la responsabilidad civil comporta siempre un deber de dar cuenta a otro del daño que se le ha causado.

Existen en nuestro Código enormes diferencias en el campo contractual del extracontractual y pasaremos a enumerar las diferencias en uno y otro campo.

3. Sistemas: contractual y extracontractual

La doctrina clásica ha distinguido la culpa contractual de la culpa extracontractual, delictual o aquiliana. La culpa contractual supone una obligación concreta, preexistente, formada por la convención de las partes y que resulta violada por una de ellas; la culpa extracontractual es independiente de una obligación preexistente y consiste en la violación no de una obligación concreta sino de un deber genérico de no dañar. De allí que la culpa contractual es simplemente un efecto de la obligación y, en cambio, la culpa extra-contractual es fuente de una obligación nueva^{xlviii}.

La culpa puede ser definida como la violación de una obligación preexistente, sea ésta una obligación convencional, sea una obligación legal cuyo objeto es ordinariamente una abstención, se impone el concepto de unidad de la culpa civil. Es la causa o fuente de la obligación de indemnizar al daño causado, pues aun cuando se trate de la llamada culpa contractual la obligación resarcitoria que de ella nace no se confunde con la obligación primitiva del contrato. La culpa es una noción unívoca que el derecho trata diversamente a través de dos diferentes regímenes de responsabilidad, según que esa culpa sea considerada en la inejecución de los contratos o en la comisión de hechos ilícitos. Hay una sola culpa y un doble régimen de responsabilidad culposa^{xlix}.

3.1. Diferencias

a) *Prueba de la culpa*: La culpa se presume en el incumplimiento contractual y, por lo tanto, el acreedor no debe probar la culpa del deudor. Si el acreedor ha demostrado el título de su crédito, incumbe al deudor la prueba del cumplimiento o la circunstancia impeditiva o extintiva de la obligación. En materia de culpa aquiliana, corresponde a la víctima probar la culpa del autor del daño.

b) *Extensión del resarcimiento*: Según el art. 520 Cód. Civ. el deudor debe solamente responder por aquellos daños que sean consecuencia inmediata y necesaria de la falta de cumplimiento de la obligación, en el incumplimiento contractual culposo. En la responsabilidad aquiliana el daño resarcible es mayor (arts. 903 y 904, Cód. Civ.), ya que se deben no solamente los que sean consecuencia inmediata sino también aquellos que sean consecuencia mediata del acto ejecutado y que el autor previo o pudo prever.

c) *Constitución en mora*: Cuando no hubiere plazo expresamente convenido, la interpelación del deudor es necesaria para constituirlo en mora (art. 509, Cód. Civ., reformado por la ley 17.711). En lo referido a la responsabilidad extracontractual culposa, la mora se produce de pleno derecho; los intereses correspondientes a indemnizaciones debidas por delitos y cuasidelitos se deben desde el día en que se produce cada perjuicio.

d) *Prescripción*: Debido a que la prescripción de la acción por daños y perjuicios derivados del incumplimiento contractual no tiene plazo especial, se rige entonces por el artículo 4023 del Código Civil (10 años). Según el art. 4037, Cód. Civ., reformado por ley 17.711, la acción por responsabilidad civil extracontractual prescribe en el plazo de dos años.

e) *Discernimiento*: Los menores son responsables contractualmente desde los 14 años en todos aquellos casos en que la ley les reconoce excepcionalmente capacidad para contratar. La responsabilidad extracontractual exige que el menor tenga 10 años de edad (art. 921, Cód. Civ.).

f) *Daño moral*: Según el art. 522, Cód. Civ., en el caso de responsabilidad contractual, el juez "*podrá condenar*" al responsable a la reparación del agravio moral que hubiere causado, de acuerdo con la índole del hecho generador de la responsabilidad y circunstancias del caso. Por otro lado, según el art 1078 Cód. Civ., la obligación de resarcir el daño causado por los actos ilícitos "*comprende*" además de la indemnización de pérdidas e intereses, la reparación del agravio moral causado a la víctima.

g) *Atenuación de la responsabilidad*: Según el art. 1069 Cód. Civ., los jueces "*podrán*" considerar la situación patrimonial del deudor, atenuándola si fuere equitativo, al fijar las indemnizaciones por daños ocasionados por un cuasidelito. En la responsabilidad por incumplimiento contractual no rige esta atenuación de responsabilidad, aunque pueda limitarse convencionalmente ya sea en virtud de una cláusula limitativa de responsabilidad o que ello resulte de una cláusula penal en virtud de la cual "*el acreedor no tendrá derecho a otra indemnización, aunque pruebe que la pena no es indemnización suficiente*" (art. 655, Cód. Civ.)¹.

h) *Factores de responsabilidad diferentes de la culpa*: El factor de responsabilidad, en la responsabilidad contractual, es esencialmente subjetivo y consiste en la imputabilidad con culpa del deudor en la inejecución del contrato. Excepcionalmente aparecen el factor objetivo del riesgo profesional en el contrato de trabajo y el factor objetivo "*deber de seguridad*" en el contrato de transporte.

3.2. Opción

Este problema es contemplado expresamente por nuestro Código Civil en el artículo 1107 que dispone que *"Los hechos o las omisiones en el cumplimiento de las obligaciones convencionales, no están comprendidos en los artículos de este título, si no degeneran en delitos del derecho criminal"*. Cabe aclarar que se refiere a las *"obligaciones que nacen de los hechos ilícitos que no son delitos"*. Por lo tanto, nuestro Código admite la compatibilidad de ambos sistemas decidiéndose por una opción limitada o restringida en los términos del artículo citado.

3.3. Doble ámbito de la responsabilidad

Creemos importante comprender que el problema de la reparación del daño causado a otro constituye una cuestión de responsabilidad civil, ya sea que el daño se hubiese originado en el incumplimiento de un contrato, o que, por el contrario, resulte la consecuencia de un acto ilícito. En ambos casos el autor del daño ha incurrido en una conducta antijurídica. Entonces, existen dos ámbitos de responsabilidad civil, que tienen un distinto régimen normativo y configuran por lo tanto dos distintos sistemas de responsabilidad civil.

Son elementos comunes a ambos regímenes de responsabilidad: 1 Antijuridicidad. 2 Daño. 3 Relación de causalidad entre el daño y el hecho, 4 Factores de imputabilidad o atribución legal de responsabilidad.

4. Antijuridicidad

Lo ilícito es lo contrario a la ley. El concepto de antijuridicidad es sinónimo de ilicitud, aunque puede entenderse con una mayor comprensión por abarcar no solamente los casos de violación directa de la ley, sino las hipótesis de infracción del deber impuesto por la voluntad de las partes en el contrato^{li}.

4.1. Incumplimiento relativo: Mora

Cuando el incumplimiento es relativo es necesario hablar de mora. La mora es

la materialización de la antijuridicidad en el campo contractual, es el retardo en el cumplimiento de la obligación jurídicamente calificada, que da origen a la responsabilidad del deudor por los daños moratorios.

4.2. Incumplimiento absoluto

Los casos en los que existe inejecución total de la obligación con carácter de absoluta y definitiva son los siguientes:

A) Prestación imposible. La responsabilidad del deudor existirá si la inejecución total es imputable al deudor por su culpa o dolo, o si éste se hubiese hecho responsable de los casos fortuitos o de fuerza mayor, sea en virtud de una cláusula que lo cargue con los peligros que por ellos vengan, o sea por haberse constituido en mora. Si la inejecución no se produce en estas condiciones la obligación se extingue sin responsabilidad para el deudor (art. 888, C. Civ.).

La prestación resulta imposible:

1º) Si la obligación es de dar cosa cierta y ésta se pierde (art. 890, Cód. Civ.), si la cosa cierta que era objeto de la prestación ha salido del patrimonio del deudor, como por ejemplo si éste enajena a otro el inmueble que tenía prometido en venta y le hace tradición (arts. 577, 3265 y 3269, C. Civ.).

2º) Si la obligación es de hacer o de no hacer y se hace físicamente imposible como si el deudor tuviese un impedimento físico que lo inhabilite, o legalmente imposible si el impedimento es de orden legal. Se considerará imposible el hecho o la abstención si fuere necesario ejercer violencia física contra la persona del deudor para lograr la ejecución (art. 629, C. Civ.). La ejecución de la prestación por un tercero en los casos en que ello fuere posible, constituye una facultad del acreedor^{lii}.

4.3. Cumplimiento irregular o defectuoso

Igualmente, se considera que existe inejecución total aunque exista un cumplimiento irregular o defectuoso que el acreedor no está en el deber de aceptar. El pago debe hacerse con observancia de lo estipulado en cuanto a modo,

tiempo y lugar (arts. 740, 747 y 750, C. Civ.). Si el deudor ejecuta mal la prestación por no ajustarse a las circunstancias convenidas realiza una ejecución incompleta, existe inejecución total que debe resolverse en el pago de los daños e intereses compensatorios.

4.4. Cumplimiento tardío

También existe inejecución total cuando el cumplimiento tardío de la obligación careciera de interés para el acreedor. Esta situación se presenta en todos los casos de plazo esencial, o sea cuando la designación del tiempo en que la obligación debía cumplirse fue un motivo determinante por parte del acreedor.

4.5. Inimputabilidad de la inejecución

- 1) *Caso fortuito o fuerza mayor*: El caso fortuito o fuerza mayor interrumpe el nexo causal y ubica la causa del daño fuera de la órbita de actuación del deudor. Por consecuencia, el deudor no será responsable de los daños e intereses que se originen al acreedor por falta de cumplimiento de la obligación en tal caso (art. 513, C. Civ.), extinguiéndose el vínculo (arts. 724 y 888, C. Civ.), no sólo para el deudor sino también para el acreedor (art. 895, C. Civ.).
- 2) *Imprevisión*: La teoría de la imprevisión atribuye al deudor una facultad para demandar la extinción de la obligación y su consiguiente liberación sin responsabilidad (art. 1198 Cód. Civ.). El hecho que no hace imposible la prestación, no interrumpe el nexo causal, y no determina la extinción de la obligación. Eventualmente se puede llegar a ese resultado si el acreedor no ofrece mejorar equitativamente los efectos del contrato^{liiii}.

5. Daño

El daño es un menoscabo, quita, detrimento que se puede sufrir tanto en los bienes que conforman el patrimonio de una persona, como en sus legítimas afecciones, es quizás, el presupuesto mas importante dentro del deber de responder, puesto que sin daño no hay responsabilidad civil. No alcanza con que haya daño, el daño tiene que ser resarcible.

El daño para ser resarcible debe ser cierto, personal, subsistente y afectar un interés legítimo o por lo menos un simple interés lícito.

El daño puede ser patrimonial o moral, el patrimonial es el que se sufre en los bienes, en el patrimonio de la persona. Y el daño moral es el que se sufre en los sentimientos en las íntimas afecciones, en el querer o en el sentir.

El artículo 1067 del Código Civil dice: *"No habrá acto ilícito punible para los efectos de este Código, si no hubiese daño causado, u otro acto exterior que lo pueda causar, y sin que a sus agentes se les pueda imputar dolo, culpa o negligencia"*.

El art. 1068 dice: *"Habrá daño siempre que se causarte a otro algún perjuicio susceptible de apreciación pecuniaria, o directamente en las cosas de su dominio o posesión, o indirectamente por el mal hecho a su persona o a sus derechos o facultades"*.

Si se causa un daño no justificado a un tercero menoscabando su patrimonio, es conforme al señalado principio de justicia que el autor responda mediante el debido resarcimiento que ha de restablecer el patrimonio a su estado anterior. No hay responsabilidad civil si no hay daño causado, es decir que no se puede imponer la sanción resarcitoria donde no hay daño que reparar. El daño es entonces un elemento del acto ilícito sin el cual no existe la responsabilidad civil. Sin embargo puede haber daño causado sin deber de responder. Desde ya que si el daño se lo ha causado la propia víctima no se puede hablar de responsabilidad: sólo nos referimos al daño ajeno^{liv}.

5.1. Daño justificado

Si el daño está legalmente justificado hay hipótesis de daños a terceros que no engendran responsabilidad civil, por ejemplo:

1) *Inimputabilidad*: El que causa el daño es un sujeto inimputable por carecer de discernimiento, salvo la solución de equidad contenida en el artículo 907 del Código Civil.

2) *Inculpabilidad*: El autor actúa con voluntad viciada por el error o la violencia que excluyen toda culpa.

3) *Incausalidad*: Sobreviene en la relación de causalidad un hecho ajeno a la órbita de actuación del presunto autor (caso fortuito o fuerza mayor, un hecho de un tercero por el cual no debe responder, o la culpa de la víctima). Se interrumpe el nexo causal.

4) *Justificación del hecho*: El daño es causado por un hecho justificado por la ley o por el consentimiento de la víctima.

Por la ley

Estado de necesidad: Cuando una persona para salvarse a sí misma o a otro, o sus propios bienes o los ajenos, daña a un tercero. Son condiciones necesarias: que se haya llegado al estado de necesidad sin culpa del autor del hecho, que el riesgo no se pueda evitar de otra manera que ocasionando daño al tercero, el peligro debe ser inminente y actual, no bastando la eventualidad de un daño; el daño causado debe ser menor cualitativa y cuantitativamente que el que se pretende impedir.

Legítima defensa: Está expresamente autorizada por la ley como medio de defensa privada de la posesión y constituye suficiente justificación por aplicación del artículo 34 del Código Penal. Las condiciones son: agresión ilegítima, el ataque debe ser presente, debe haber necesidad racional del medio empleado para impedir o repeler la agresión y no debe haber provocación por parte de quien se defiende.

Autoayuda: Es la expresión jurídicamente controlada de hacerse justicia por mano propia. No es sino el ejercicio del derecho de proteger una pretensión legítima que puede verse frustrada irreparablemente o dificultada manifiestamente su efectividad, por la imposibilidad de requerir y esperar el auxilio o la intervención del Estado. Las condiciones son: que se procure proteger una pretensión o derecho reconocido por la ley; que exista peligro de que sin la autoayuda ese derecho se frustre irreparablemente o se dificulte de manera manifiesta su efectividad; que no haya tiempo para acudir a las autoridades públicas.

Ejercicio de un derecho: Si el titular de un derecho lo ejerce regularmente

dentro de las pautas que señala la ley y sin contrariar los fines y límites señalados en la norma citada, y a causa de ello causa a otro un perjuicio, no existe deber alguno de repararlo (art. 1071 C. Civ.).

Por el consentimiento del damnificado

Consentimiento expreso: son las cláusulas de irresponsabilidad y de la dispensa de dolo y culpa. El art. 507 dispone que el dolo del deudor no podrá ser dispensado al contraerse la obligación. Nada impide, en cambio, renunciar a los efectos del dolo ya producido. El problema consiste en determinar la validez o nulidad de dichas cláusulas. En los casos de culpa contractual, para la mayoría de la doctrina, parece incuestionable que ella pueda estipularse pues no existe prohibición alguna como en el caso del dolo, pero no serían válidas las cláusulas de irresponsabilidad si se tratara de eludir mediante ella, obligaciones legales consideradas de orden público. En los casos de culpa extracontractual, no son admisibles las cláusulas que tiendan a limitar la responsabilidad por los hechos ilícitos, por ser contrarias a la moral y a las buenas costumbres.

Consentimiento tácito: Se habla, en general, de aceptación de riesgos, aludiendo al consentimiento tácito que la víctima parece prestar en todos aquellos casos en que, con pleno conocimiento, asume el riesgo de sufrir un daño.

Actos de abnegación o altruismo: Es el que ejecuta una persona que, en ausencia de toda obligación jurídica, acepta deliberadamente el sacrificar espontáneamente su vida, para prestar auxilio a otro^{lv}.

Participación en una competencia riesgosa: Si una persona acepta acompañar a un corredor de automóviles en el curso de una competencia, o interviene en un *match* de box, o en un partido de fútbol o de rugby; y resulta lesionada. En este caso debemos distinguir entre los riesgos que son propios de la actividad que la víctima comparte, de aquellos extraordinarios.

Caso del transpone benévolo: son aquellos casos en que el conductor, dueño o guardián del vehículo invita o consiente en llevar a otra persona, por acto de mera cortesía o con la intención de hacer un favor, sin que el viajero se encuentre obligado a efectuar retribución alguna por el transporte.

5.2. Daño resarcible

El daño resarcible es el menoscabo que se experimenta en el patrimonio por el detrimento de los valores económicos que lo componen (daño patrimonial) y también la lesión a los sentimientos, al honor o a las afecciones legítimas (daño moral).

5.3. Daño patrimonial

El artículo 1068 del Código Civil define así el daño patrimonial: "*Habrá daño siempre que se causare a otro algún perjuicio susceptible de apreciación pecuniaria, o directamente en las cosas de su dominio o posesión, o indirectamente por el mal hecho a su persona o a sus derechos o facultades*".

El daño patrimonial está integrado por dos elementos: el daño emergente, o sea el perjuicio efectivamente sufrido, y el lucro cesante, es decir la ganancia de que fue privado el damnificado.

El daño emergente comporta un empobrecimiento del patrimonio en sus valores acólales, sea por la ejecución del acto ilícito o por la inejecución de ja obligación a debido tiempo. El lucro cesante consiste en la frustración de una ganancia o de la utilidad que haya dejado de percibir sea la víctima del acto ilícito, o el acreedor de la obligación por la falta del oportuno cumplimiento. En uno u otro caso se impide el enriquecimiento legítimo del patrimonio.

5.3.1. Requisitos

Daño cierto: es lo contrario a daño eventual. Ciertamente significa que sea “daño”, no la “posibilidad de daño”.

Daño subsistente: no debe haber desaparecido en el momento en que debe ser resarcido.

Debe afectar un interés legítimo: si el ordenamiento jurídico no lo recepta y lo protege no es un daño resarcible.

5.4. Diferentes clases de daños

Según que los daños se originen en la inexecución de un contrato o en un acto ilícito, se pueden considerar distintas clases de daños.

5.4.1. Daños en la responsabilidad contractual

Daño compensatorio y moratorio: Si el incumplimiento del contrato es definitivo, el daño es compensatorio por involucrar todo el menoscabo patrimonial que se produce, es decir que la indemnización entrará en sustitución de la prestación originaria. Si el incumplimiento es relativo y se opera un retardo en la ejecución, el daño es moratorio y comprende el perjuicio que cause al acreedor la demora en cumplir su obligación, por lo que la indemnización se acumula al objeto de la prestación.

Daño intrínseco y daño extrínseco: Daño intrínseco es el que se produce en relación al objeto de la prestación. Daño extrínseco es el que eventualmente sufre el acreedor en otros bienes distintos del mismo.

Daño común y daño propio: Daño común es el que habría experimentado cualquier persona con motivo del incumplimiento de la obligación, siempre es objeto de reparación. Daño propio es el que sufre una persona determinada por circunstancias que le son particulares, sólo debe incluirse en el resarcimiento si fuera conocido por el deudor al contraerse la obligación.

5.4.2. Daños en la responsabilidad extracontractual

Daño directo y daño indirecto: Es directo si lo reclama la víctima del hecho; es indirecto si lo reclama otra persona distinta de la víctima que ha sufrido perjuicio en un interés propio y legítimo (art. 1079 C. Civil)

5.4.3. Daños en ambas responsabilidades

Daño inmediato y mediato: Se identifica el concepto con el de consecuencias inmediatas y mediatas definidas en el artículo 901 del Código Civil.

Daño previsto e imprevisto, previsible o no: Daños previstos son los que el deudor o el autor del acto ha considerado posibles al contraer la obligación o ejecutar el acto. Daños imprevistos son los que no han sido considerados en los casos expuestos. Se analiza la actuación concreta del sujeto.

Daño actual, futuro y eventual: El daño actual y el daño futuro llenan el requisito de ser "ciertos" para atribuir al daño la calidad de indemnizable.

Pérdida de una chance: Cuando el acreedor o la víctima, como consecuencia del incumplimiento de un contrato o de la comisión de un acto ilícito, se ven privados de obtener una ganancia probable o de evitarse un perjuicio conjurable.

5.4.4. Daño moral

Podemos definir entonces el daño moral como la lesión en los sentimientos que determina dolor o sufrimiento físicos, inquietud espiritual o agravio a las afecciones legítimas, y en general toda clase de padecimientos insusceptibles de apreciación pecuniaria^{lvi}.

La distinción entre daño patrimonial y daño moral radica en los resultados o las consecuencias de la acción antijurídica, si ésta ocasiona un menoscabo en el patrimonio, afectando su actual composición o sus posibilidades futuras, el daño es material o patrimonial, aunque el derecho atacado sea inmaterial; si en cambio, no afecta al patrimonio pero lesiona los sentimientos de la víctima, existe daño moral y no patrimonial.

En el ámbito contractual, se encuentra regulado por el artículo 522 del C. Civ.: *"En los casos de indemnización por responsabilidad contractual el juez podrá condenar al responsable a la reparación del agravio moral que hubiere causado, de acuerdo con la índole del hecho generador de la responsabilidad y circunstancias del caso"*. Respecto de la órbita extracontractual, el artículo 1078 dispone; *"La obligación de resarcir el daño causado por los actos ilícitos comprende, además de la indemnización de pérdidas e intereses, la reparación del agravio moral ocasionado a la víctima. La acción por indemnización del daño moral sólo competirá al damnificado directo; si del hecho hubiere resultado la*

muerte de la víctima, únicamente tendrán acción los herederos forzosos".

6. Relación de causalidad entre el daño y el hecho

El daño cuya reparación se pretende debe estar en relación causal adecuada con el hecho de la persona o de la cosa, a las cuales se atribuye su producción^{lvii}.

La existencia de ese nexo de causalidad es necesaria, pues de otro modo se estaría atribuyendo a una persona el daño causado por otro o por la cosa de otro. Por ello la relación causal es un elemento que vincula el daño directamente con el hecho, e indirectamente con el elemento de imputación subjetiva o de atribución objetiva. Es un elemento objetivo porque alude a un vínculo entre el daño y el hecho de la persona o de la cosa.

En nuestro Código, Vélez adoptó un criterio que puede decirse es el de la causalidad adecuada. El Código clasifica las consecuencias en inmediatas, mediatas y causales. La ley 17.711 al reformar el art. 906 menciona las consecuencias remotas que no tuvieron relación de causalidad adecuada con el hecho. Éstas no son jamás imputables.

6.1. Extensión del resarcimiento

Prevalece el concepto de la responsabilidad plena o integral, o sea que el responsable debe reparar todo el daño que ha causado. Sin embargo, no debe entenderse que el deber de reparar se extiende ilimitadamente a todo el daño materialmente ocasionado. Solamente se debe responder dentro de los límites fijados por la ley de aquellos daños que son consecuencia adecuada del acto o de la inejecución. En este punto se detiene la responsabilidad porque la plenitud del resarcimiento no quiere decir plenitud material, sino, como es obvio, jurídica; es decir, siempre dentro de los límites que la ley ha fijado con carácter general para la responsabilidad en el derecho^{lviii}.

6.1.1. Responsabilidad contractual

En este ámbito es necesario distinguir las obligaciones que tienen por objeto

dar sumas de dinero, de aquéllas cuyo objeto no es dar sumas de dinero.

Obligaciones que no tienen por objeto dar sumas de dinero: El art. 521 dice: “Si la inejecución de la obligación fuese maliciosa, los daños e intereses comprenderán también las consecuencias mediatas”. Se trata de la inejecución dolosa, la que el deudor no cumple pudiendo hacerlo.

Obligaciones que tienen por objeto dar sumas de dinero: El artículo 622 del Código Civil dispone: “El deudor moroso debe los intereses que estuvieren convenidos en la obligación, desde el vencimiento de ella. Si no hay intereses convenidos, debe los intereses legales que las leyes especiales hubiesen determinado. Si no se hubiere fijado el interés legal, los jueces determinarán el interés que debe abonar”.

A este texto la ley 17.711 agregó el siguiente párrafo: “Si las leyes de procedimiento no previeren sanciones para el caso de conducta procesal maliciosa del deudor tendiente a dilatar el cumplimiento de la obligación de sumas de dinero o que deba resolverse en el pago de dinero, los jueces podrán imponer como sanción la obligación accesoria de pago de intereses que, unidos a los compensatorios y moratorios, podrán llegar hasta dos veces y media la tasa de los bancos o oficiales en operaciones de descuentos ordinarios”.

6.1.2. Responsabilidad extracontractual

La reparación del daño debe ser integral, salvo casos de excepción en que se admite una reparación limitada. Es decir que el resarcimiento que debe el autor del acto ilícito comprende plenamente todo el daño que ha causado. Sin embargo, no debe entenderse por lo afirmado que el autor responsable esté obligado a resarcir todo el daño causado materialmente con su acto^{lix}.

6.2. Interrupción del nexo causal

La causa ajena: En este caso falta el vínculo de causalidad, es decir que interrumpe el nexo causal, todas las veces que el daño es el resultado de una causa ajena. Ese acontecimiento puede ser la culpa de la víctima o del acreedor. El daño puede ser causado también por el hecho de un tercero; es decir, de una persona

que no sea el demandado, ni la víctima o acreedor. Por otro lado, puede ser la causa del daño un acontecimiento que no quepa imputarle a nadie, el daño resulta entonces del caso fortuito o de la fuerza mayor.

Culpa de la víctima: Cuando la víctima actúa culposamente es negligente, descuidada o imprudente respecto de su persona, exponiéndose al peligro de sufrir un daño. En cambio, cuando la víctima acepta un riesgo conocido expone su persona al peligro de sufrir un daño para alcanzar un fin propuesto. Es decir, que aunque exista una culpa del autor del hecho o un riesgo creado por una cosa peligrosa, el daño no hubiera sobrevenido a la víctima si ella no se hubiera expuesto voluntariamente al daño potencial, interfiriendo con su hecho en el proceso causal y determinando su propio daño^{lx}.

Culpa de tercero: Sobrevenido en el proceso causal el hecho culposo de un tercero que determina normalmente el daño que otro experimenta, ese hecho constituye una causa ajena al presunto responsable demandado por la víctima. El nexo causal queda así interrumpido y se considera como único responsable a ese tercero.

El artículo 1113 expresa: "...sólo se eximirá total o parcialmente de responsabilidad acreditando la culpa... o de un tercero por quien no debe responder"^{lxi}. La culpa del tercero puede haber sido la única causa del daño, o bien pudo haber concurrido con la culpa del presunto responsable.

Caso fortuito: Nuestro Código Civil define el caso fortuito en el artículo 514 diciendo: "*Caso fortuito es el que no ha podido preverse, o que previsto, no ha podido evitarse*"^{lxii}. Este artículo ubica el tema en el ámbito de la responsabilidad contractual.

6.3. Factores de responsabilidad

Probada la relación causal entre el daño y la persona o cosa a las que se atribuye su causación, sin que medie prueba en contrario demostrativa de la inexistencia del nexo causal adecuado, quedará aún por demostrar el factor imputativo o atributivo, sin el cual no existirá responsabilidad. La cuestión es importante en la materia que estamos tratando, porque la imputabilidad o la

atribución legal nos va a señalar quién es el sujeto que debe responder por el daño causado^{lxiii}.

Si nos ceñimos estrictamente a nuestro régimen legal, podemos considerar que existen dos factores de imputabilidad subjetiva: el dolo y la culpa; y cinco factores objetivos de atribución legal de responsabilidad: el riesgo, la garantía, la equidad, el abuso del derecho y el exceso de la normal tolerancia.

6.3.1. Factores subjetivos de imputabilidad

Para comenzar debemos establecer en cada caso si el acto de incumplimiento del deudor o violación de la ley han sido ejecutados con discernimiento, intención y libertad (art. 897, Cód. Civ.). Esta es la cuestión de imputabilidad de primer grado.

Comprobada la voluntariedad del acto, será necesario formular el juicio ético de la conducta querida por el autor en relación a su deber específico de cumplir la obligación, ya sea contractual o legal. Esta es la cuestión de imputabilidad de segundo grado (culpabilidad).

6.3.1.1. Culpabilidad

Solo un sujeto imputable puede tener culpa o falta de ella. Luego de establecer las condiciones de imputabilidad, se entrará a considerar la cuestión de la culpabilidad. En un sentido amplio se puede hablar de culpabilidad comprendiendo el dolo y la culpa. Sin embargo, creemos necesaria efectuar una distinción entre ambos elementos.

6.3.1.2. Dolo

6.3.1.2.1. Dolo contractual

Por dolo contractual entendemos cuando el deudor de una obligación contractual comete dolo en la inexecución de la misma. En nuestro Código no existe este concepto del dolo, como, en cambio, se expresa muy claramente

respecto al dolo como vicio de la voluntad (art. 931, C. Civ.) y al dolo como elemento de imputabilidad del delito (art. 1072, C. Civ.).

Efectos: El artículo 506 señala los efectos, disponiendo: *"El deudor es responsable al acreedor de los daños e intereses que a éste resultaren por dolo suyo en el cumplimiento de la obligación"*.

Prueba: La prueba del dolo le corresponde al acreedor, quien puede tener interés en demostrarlo en vista de la obtención de un mayor resarcimiento o para reclamar una reparación integral a despecho de la cláusula penal pactada en el contrato^{lxiv}.

6.3.1.2.2. Dolo delictual

El dolo como elemento de imputabilidad del delito, consiste en la ejecución del hecho *"a sabiendas y con intención de dañar la persona o los derechos de otro"* (art. 1072, C. Civ.).

La doctrina distingue el dolo directo del dolo eventual. En el primer caso la acción se dirige a causar el daño; en el segundo, la acción no se ejecuta para causar el daño, pero el autor del hecho desdeña el daño que puede causar.

El dolo agrava la responsabilidad del acto ilícito, extendiendo el daño resarcible a las consecuencias causales previstas al ejecutarse el mismo y que hayan sido tenidas en mira (art. 905, C. Civ.)^{lxv}.

6.3.1.2.3. Culpa

El Código Civil define la culpa en el artículo 512, refiriéndola al incumplimiento de las obligaciones. El concepto, sin embargo, es el mismo que caracteriza la culpa como elemento de imputabilidad en el cuasidelito.

Dice el artículo 512 del Código Civil: *"La culpa del deudor en el cumplimiento de la obligación consiste en la omisión de aquellas diligencias que exigiere la naturaleza de la obligación, y que correspondiesen a las circunstancias de las*

personas, del tiempo y del lugar".

La culpa así definida se caracteriza por: a) ausencia de intención maléfica; b) omisión de la conducta debida, positiva o negativa, para prever o evitar un daño a otro.

6.3.1.3. Sectores de aplicación de los factores subjetivos

Aquí vamos a estudiar los sectores de la responsabilidad contractual y extracontractual donde los factores subjetivos tienen aplicación y constituyen el elemento que señala al responsable en cada hipótesis.

6.3.1.3.1. Responsabilidad extracontractual

Cabe distinguir entre:

Hecho propio: Sólo se responde si su autor lo ha ejecutado con dolo o culpa. En el primer caso estamos en presencia de un delito y en el segundo de un cuasidelito (art. 1109, C. Civ.).

Hecho ajeno: Igualmente actúa la culpa como factor de imputación en la responsabilidad indirecta de los padres, tutores, curadores, maestros artesanos y directores de colegio respecto de los daños ocasionados por los hijos, pupilos, curados, aprendices y alumnos, en las condiciones que fijan dos artículos 1114 a 1117 del Código Civil. Se trata de una presunción de culpa *iuris tantum*.

6.3.1.3.2. Responsabilidad contractual

Hecho propio: El deudor es responsable al acreedor de los daños e intereses que a éste resultaren por dolo suyo en el cumplimiento de la obligación (art. 506, Cód. Civil). El deudor de la obligación es también responsable de los daños e intereses cuando por culpa propia ha dejado de cumplirla (art. 512, Cód. Civ.).

Hecho ajeno: El deudor puede emplear en algunos casos a otras personas como dependientes o representantes suyos, en la ejecución de la obligación. La delegación de cumplimiento que lleva en sí la intervención voluntaria y a la vez lícita de otras personas que ejecuten la obligación por cuenta del deudor,

compromete una obligación de garantía por parte de éste en relación al acreedor. Esta obligación de garantía, que es por ello mismo inexcusable, está referida a los daños que pueda sufrir el acreedor por el hecho de las personas que emplee el deudor en la ejecución de la obligación.

6.3.2. Factores objetivos de responsabilidad

Cuando la atribución de la consecuencia del hecho dañoso no está referida a la culpa, o sea no es imputable moralmente al sujeto autor del hecho, el factor de responsabilidad es objetivo por prescindir de la persona. La aplicación de los factores objetivos, al contrario de lo que ocurre con la culpa, debe ser expresamente prevista en la ley, dado su carácter excepcional en el sistema de la responsabilidad civil^{lxvi}.

En la hipótesis en que el daño concurre con algunos de los factores objetivos de atribución de responsabilidad, existe la misma obligación de reparar el daño que en los casos en que el perjuicio es imputable por aplicación del factor subjetivo de la culpa.

Los factores objetivos de responsabilidad admitidos por la ley como fundamento del deber de indemnizar, tanto en el ámbito contractual como extracontractual son: la garantía, el riesgo, la equidad, el abuso del derecho y el exceso de la normal tolerancia entre vecinos. Debemos destacar que la equidad y el exceso de la normal tolerancia entre vecinos funcionan solamente en el campo extracontractual, y los demás, en ambos ámbitos: contractual y extracontractual.

6.3.2.1. Sectores de aplicación del factor "garantía"

6.3.2.1.1. Responsabilidad extracontractual

Conforme el artículo 1113, Cód. Civ., este factor objetivo funciona en el supuesto de la responsabilidad indirecta del principal por el daño causado por sus dependientes.

Hecho de los dependientes: El artículo 1113 dispone: "*La obligación del que*

ha causado un daño se extiende a los daños que causaren los que están bajo su dependencia...". El artículo 1113 del Código Civil tiene su fuente en el artículo 1384 del Código francés, juntamente con los artículos 2299 del Código de Luisiana y 1901 del Proyecto de Goyena.

La norma en cuestión contiene una disposición legal atributiva de responsabilidad y, según ella, el principal responde por el hecho de su dependiente, exista o no culpa de aquél en la elección y vigilancia de éste.

A la luz de las nuevas concepciones sobre responsabilidad parece indudable que el fundamento de esta norma no puede hallarse en la culpa, sino en la necesidad de garantizar a los terceros por la acción eventualmente dañosa de las personas que actúan en el interés de otros. El subordinado aparece así a los ojos de los demás actuando como si fuese el principal mismo, la prolongación de su persona o su *longa manu*.

Para que se considere acreditado este factor de responsabilidad, deben reunirse las siguientes condiciones:

- 1) Relación de dependencia.
- 2) Ejercicio de la función.
- 3) Acto ilícito del subordinado^{lxvii}.

El damnificado a consecuencia del acto ilícito del dependiente puede ejercer la acción resarcitoria contra el autor del hecho (art. 1109) y contra el principal indistintamente, o solamente contra éste (art. 1113). Aunque ambos son responsables por el total del daño causado, esa responsabilidad no es solidaria, pues aunque el hecho que ocasionó el daño es el mismo, la responsabilidad se origina en fuentes distintas: la del dependiente, en el hecho propio; la del principal, en el deber de garantía. El principal responde solamente frente a la víctima, pero tiene el derecho de ejercer una acción recursoria contra el dependiente (art 1123, C. Civ.).

6.3.2.1.2. Responsabilidad contractual

Obligación de seguridad: La jurisprudencia de los tribunales franceses ha establecido una obligación de seguridad como incluida tácitamente con carácter de general y accesoria en ciertos contratos para preservar a las personas o las cosas de los contratantes, contra los daños que pueden originarse en la ejecución del contrato.

Daños a las personas: El movimiento jurisprudencial en este sentido ha comenzado por el análisis del contrato de transporte de personas. Una sentencia de la Corte de Casación francesa estableció en 1911^{lxviii} que el transportador de personas no se obliga solamente a cuidados materiales; él promete conducir al pasajero sano y salvo a destino; él está obligado a garantizar su seguridad personal. La jurisprudencia ha extendido también el beneficio de esta promesa contractual a los parientes del pasajero que resultase víctima de un accidente mortal. Esta iniciativa ha conducido a los tribunales a admitir en otros contratos la existencia de un crédito a la seguridad (contratos de enseñanza, de espectáculo, de juegos de feria, de organización de deportes).

Sin embargo, el deudor de la obligación de seguridad puede haberse obligado a realizar solamente lo que mandan la prudencia y diligencia; la obligación sería entonces solamente de "medios".

Daños a los bienes: En numerosos contratos (depósito, préstamo de uso, arrendamiento, entre otros) una de las partes asume una obligación de conservar una cosa perteneciente al que con él ha contratado y la de devolvérsela en buen estado. En estos casos la obligación de seguridad constituye una de las obligaciones propias del contrato y tiene la importancia fundamental de que en ella consiste la esencia de la convención.

Obligación de seguridad: Por ejemplo, la obligación de conservar la cosa para ser restituida a su dueño en los contratos de locación (art. 1561, Cód. Civ.), en el depósito (arts. 2202 y sigs.), en el comodato (art. 2266). Esta obligación de seguridad puede dar lugar a una responsabilidad por culpa si la cosa se pierde o se

deteriora por falta de cuidado en la conservación de la misma.

Obligación de garantía: En cuanto a los daños que pueda experimentar el acreedor en sus bienes, como consecuencia de la intervención de dependientes o subordinados del deudor en la ejecución de la prestación, la obligación de seguridad se convierte en una obligación de garantía. La obligación de garantía a cargo del deudor está implícita por el solo hecho de haber implicado a otro en la ejecución de la obligación.

6.3.2.2. Sectores de aplicación del factor "riesgo"

6.3.2.2.1. Responsabilidad extracontractual

Este factor objetivo de responsabilidad tiene aplicación en los casos de daños causados por las cosas inanimadas y por los animales.

Cosas inanimadas: El ámbito de esa responsabilidad objetiva se limita a los daños causados por las cosas inanimadas que tienen riesgos, o sea que son peligrosas o susceptibles de dañar. Con lo que el sistema queda circunscrito y resulta excepcional en relación a la culpa, que sigue siendo el factor genérico determinante de la responsabilidad civil.

El artículo 1113 dice: *"En los supuestos de daños causados con las cosas, el dueño o guardián, para eximirse de responsabilidad, deberá demostrar que de su parte no hubo culpa; pero si el daño hubiere sido causado por el riesgo o vicio de la cosa, sólo se eximirá total o parcialmente de responsabilidad acreditando la culpa de la víctima o de un tercero por quien no debe responder. Si la cosa hubiere sido usado contra la voluntad expresa o presunta del dueño o guardián, no será responsable"*.

Daños causados con las cosas y por las cosas: La norma del artículo 1113 rige los daños causados con la mediación de cosas, exceptuando los supuestos previstos en el artículo 1119 referidos a los daños ocasionados por las cosas arrojadas de un edificio (*de effusis et dejectis*) o colocadas o suspendidas de un modo peligroso (*de positis vel suspensis*) y que en su caída pueden causar daño a

los que transitan por la vía pública, o por terreno ajeno o por fundo propio sujeto a servidumbre de tránsito.

Cosas peligrosas y cosas no peligrosas: Existen cosas que normalmente no son peligrosas, y otras que son normalmente peligrosas. Las primeras carecen de autonomía para dañar: sólo son peligrosas como instrumentos del hombre. Las segundas son fuente autónoma de daños. A su vez, las que tienen autonomía para dañar pueden ser clasificadas en cosas que tienen un peligro estático (latente) y otras cuyo peligro es dinámico (patente).

La responsabilidad está impuesta al dueño o guardián. El dueño es quien tiene sobre la cosa un derecho de dominio, independientemente de que lo ejerza por sí o por otro. Es guardián quien ejerce de hecho o de derecho un poder de mando, gobierno, dirección o control sobre la cosa.

La víctima puede dirigir su acción contra el dueño o contra el guardián indistintamente. En ninguno de los dos casos analizados la responsabilidad es conjunta.

Sin embargo, *"si la cosa hubiese sido usada contra la voluntad expresa o presunta del dueño o guardián, no será responsable"*. Si fueren varios los dueños o guardianes de la cosa por cuyo vicio o riesgo se causó el daño, responden solidariamente todos los dueños o todos los guardianes (unos u otros), conforme a la interpretación que corresponde dar al artículo 1109^{lxix}.

Para eximirse de responsabilidad sólo le resta demostrar la interrupción del nexo causal, mediante la alegación y prueba de un hecho extraño al riesgo de la cosa, que interfiera en el proceso y tenga virtualidad suficiente para determinar por sí solo el daño ocasionado.

El riesgo creado como factor de responsabilidad es también aplicable para atribuir al dueño o guardián de un animal el daño causado por éste, sea doméstico o feroz. Con excepción de la posibilidad de invocar la falta de culpa por haberse soltado o escapado el animal doméstico (art. 1127) que causó un daño, las demás excusas admitidas por la ley no son otras que las de inexistencia de nexo causal,

con lo que esta responsabilidad queda encuadrada en el ámbito de la teoría objetiva por el riesgo que crean los animales, sin que obste a esta conclusión la limitada excusa de falta de culpa en el específico supuesto previsto. El artículo 1124, primera parte, dispone *"El propietario de un animal, doméstico o feroz, es responsable del daño que causare..."*.

El artículo 1126 dice en la parte final que *"No se salva tampoco la responsabilidad del dueño, porque el daño que hubiera causado el animal no estuviese en los hábitos generales de su especie"*. El daño puede recaer en las personas o en los bienes, y aun puede ser causado por un animal a otro. La intervención del animal en la causación del daño debe ser activa, no bastando que resulte de una mera presencia pasiva del animal (paro cardíaco).

Cesa la responsabilidad, sea atribuida al dueño o guardián, en los casos siguientes: si el animal es excitado por un tercero (art. 1125), si existiese culpa de la víctima. Si el daño causado por el animal proviene de caso fortuito o fuerza mayor (art. 1128)^{lxx}.

6.3.2.2.2. Responsabilidad contractual

6.3.2.2.2.1. Accidentes del trabajo

En el contrato de trabajo el patrón está sometido a un deber de previsión, que consiste en la obligación de éste de conducirse en la configuración y ejecución concretas de la relación de trabajo, en cuanto de él dependan, según la debida consideración a los intereses legítimos del trabajador^{lxxi}. Este deber de previsión está basado en la esencia misma del contrato y consiste en que el patrón ha de tomar medidas adecuadas, conforme a las condiciones especiales del trabajo, para evitar que el trabajador sufra daños en su persona o en sus bienes por el riesgo propio de las tareas que cumple (riesgo profesional).

6.3.2.2.2.2. Transporte de personas

La traslación de personas o de cosas de un lugar a otro, puede hacerse por tierra, por agua o por aire; puede revestir carácter contractual y ser a título

oneroso, o puede ser un hecho ajeno a todo vínculo de naturaleza contractual (transporte o benévolo).

En relación a los daños que pueden sufrir los pasajeros con motivo del transporte, dispone el artículo 184 del Código de Comercio: *"En caso de la muerte o lesión de un viajero, acaecida durante el transporte en ferrocarril, la empresa estará obligada al pleno resarcimiento de los daños y perjuicios, no obstante cualquier pacto en contrario, a menos que pruebe que el accidente provino de fuerza mayor o sucedió por culpa de la víctima o de un tercero por quien la empresa no sea civilmente responsable"*.

Esta responsabilidad es objetiva y existe independientemente de la culpa del empresario transportador. Tiene fundamento en el riesgo creado por el transporte y pone a cargo de quien ejerce esa actividad el deber de seguridad que se traduce en la obligación de indemnizar los daños que resultan de la misma. Siendo el fundamento de esta responsabilidad el riesgo creado, de nada vale que el transportador pretenda probar que no hubo culpa de su parte, ni de sus dependientes o subordinados. Sólo se exonera si prueba que el nexo causal entre el daño y el riesgo del transporte fue interrumpido por una causa ajena al mismo, como ser culpa de la víctima, o de un tercero por quien el transportador no deba responder, o por caso fortuito o fuerza mayor^{lxxii}.

6.3.2.3. Sector de aplicación del factor "equidad"

La equidad es suficiente para imponer el deber de responder del daño causado por un sujeto inimputable en razón de carecer de voluntad. Tal es lo que resulta del artículo 907, que en su texto dice: *"Cuando por los hechos involuntarios se causare a otro algún daño en su persona y bienes, sólo se responderá con la indemnización correspondiente, si con el daño se enriqueció el autor del hecho, y en tanto, en cuanto se hubiere enriquecido. Los jueces podrán también disponer un resarcimiento a favor de la víctima del daño, fundados en razones de equidad, teniendo en cuenta la importancia del patrimonio del autor del hecho y la situación personal de la víctima"*.

Se trata, como hemos dicho, de un factor de responsabilidad objetiva, pues la

situación considerada es precisamente aquélla en que al autor no se le puede imputar culpa alguna, desde que su acto no ha podido ser voluntario por falta de discernimiento. Los jueces resolverán con un sentido de justicia particular, adecuado el caso y valorando las pautas que la ley señala; importancia del patrimonio del autor del hecho y la situación personal de la víctima.

6.3.2.4. Factor "abuso del derecho"

El artículo 1071 del Código Civil dispone: *"El ejercicio regular de un derecho propio o el cumplimiento de una obligación legal no puede constituir como ilícito ningún acto. La ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos. Se considerará tal al que contrarie los fines que aquélla tuvo en mira al reconocerlos o al que exceda los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres"*.

Dado el criterio adoptado para calificar al acto abusivo, nos hallamos en presencia de un factor de atribución del daño que funciona con independencia de la culpa.

Este factor, por funcionar independientemente de toda culpa de quien ejerce su derecho en forma abusiva, constituye un factor objetivo de atribución de responsabilidad que convierte en ilícito el acto, desde que el juez lo valora a la luz de una concepción abstracta de lo que es contrario a los fines para los que el derecho fue instituido, o de lo que ataca a la moral y a las buenas costumbres o excede los límites de la buena fe. Dado que este factor se manifiesta en el ejercicio antifuncional de los derechos subjetivos, su ámbito de aplicación es tan amplio como el que abarca el reconocimiento de esos derechos y, por ello, excede el campo propio de los derechos personales^{lxxiii}.

Capítulo II

“CONSORCIO DE PROPIETARIOS”

SUMARIO: 1. Concepto. 2. Naturaleza jurídica. 2.1. Teoría negativa de la personalidad. 2.2. Teoría que reconoce personalidad amplia. 2.3. Teorías que aceptan la personalidad restringida del consorcio. 2.4. Otras manifestaciones de la personalidad. 3. Responsabilidad del Consorcio. 3.1. La responsabilidad contractual. 3.2. La ejecución de la sentencia y sus dificultades prácticas. 3.2.1. La admisión de la personería del consorcio. 3.2.2. La doctrina de la responsabilidad subsidiaria. 3.2.3. La no admisión de la personería del consorcio. 4. La responsabilidad extracontractual. 4.1. Responsabilidad del Consorcio. 4.2. Responsabilidad de los consorcistas. 4.3. Transmisión de la calidad de consorcista. 4.3.1. Responsabilidad del consorcio. 4.3.2. Responsabilidad de los consorcistas. 4.3.3. Pautas generales de responsabilidad civil del consorcio.

1. Concepto

El consorcio de propietarios, conforme lo denomina el artículo 9° de la ley 13.512, se encuentra formado por los distintos titulares de las unidades que componen un edificio afectado al régimen de propiedad horizontal. Este artículo juntamente con los artículos 10, que trata sobre la asamblea de los copropietarios, y 11, que crea la figura del administrador, conforman la base normativa sobre la cual se organiza el gobierno y la administración del sistema.

El art. 9 de la ley 13.512^{lxxiv} establece la obligación de acordar y redactar un Reglamento de Copropiedad y Administración que debe cumplir, al establecerse, el "*consorcio de propietarios*".

Es la única disposición de la ley que se refiere a esta figura, ya que en las demás siempre se menciona a los "*propietarios*".

2. Naturaleza jurídica

El tema de la naturaleza jurídica del consorcio gira en torno a la personalidad de dicho ente; si tiene o no personalidad jurídica, si es un sujeto de derecho independiente, distinto de los consorcistas.

Al respecto, podemos considerar tres teorías: 1) La que niega personalidad al consorcio; 2) La que le reconoce personalidad amplia y 3) La que acepta la responsabilidad restringida del consorcio.

A la cual adherimos y basamos nuestro trabajo sobre la personalidad del consorcio con su respectiva responsabilidad.

2.1. Teoría negativa de la personalidad

Los fundamentos para sostener esta doctrina nace de principios consagrados por la propia ley 13.512^{lxxv}. Así, el art. 10, al igual que el 11, hablan del administrador como "*representante de los condóminos*" y no del consorcio, o "*representante de los copropietarios*"; asimismo, todos los gastos y deudas

contraídas para conservación y administración del edificio, debe ser solventada con el patrimonio individual de cada consorcista, que debe abonar de su propio peculio las expensas comunes (art. 8°).

Según el art. 2° de la misma ley, cada propietario lo es en forma exclusiva de la unidad funcional correspondiente y "*copropietario del terreno y las cosas de uso común*", es decir, que de acuerdo a ello, las cosas comunes no son de titularidad del consorcio, sino copropiedad de cada consorcista individualmente. El art. 13 prescribe que para el pago de impuestos y tasas, cada titular responde individualmente computándose en las valuaciones la parte proporcional que cada uno tiene en las cosas y servicios comunes. Por el art. 8°, se confieren algunos derechos a los propietarios individualmente con referencia al inmueble común (expensas de conservación)^{lxxvi}.

Esta teoría considera que no hay una persona independiente, con autonomía patrimonial, de cada uno de los integrantes del consorcio. No existe persona jurídica sujeto de derecho, sin una decisión del poder administrador o sin una norma legal expresa que le conceda esa personería.

Entre los sostenedores de esta tesis podemos nombrar a los siguientes autores: Laquis-Siperman, Adrogué-Romanelli y Francisco Messineo^{lxxvii}.

Los partidarios de esta teoría parten del principio de la ficción, es decir, que persona jurídica no es aquella que puede formarse espontáneamente, sino que requiere de la autorización del Estado para funcionar como tal. No basta que se reúnan todos los requisitos indispensables, para que desde un punto de vista estructural exista dicha persona (componentes, órganos de dirección, patrimonio, nombre, domicilio, etc.) sino que es condición *sine qua non* la decisión del órgano estadual respectivo que la autorice a funcionar atribuyéndole el carácter de persona jurídica. Partiendo de la clasificación de personas que hace el Código Civil, estos autores entienden que por oposición a personas físicas, todas las demás no son personas jurídicas, hay también otros entes colectivos (asociaciones, sociedades) que no tienen personalidad^{lxxviii}.

Aquellos que admiten la personalidad (restringida o amplia) del consorcio,

parten de la teoría de la realidad jurídica, en donde la persona jurídica se constituye espontáneamente, por voluntad de sus componentes, porque reúne las condiciones y recaudos necesarios para desenvolverse como persona, como sujeto de derecho, sin necesidad de previo consentimiento o autorización dada por el Estado. Estos consideran una clasificación bipartita de las personas: *a) Personas de existencia física, y b) Las restantes personas que no son físicas, son personas de existencia ideal o jurídica, comprendiendo esta última clase, a las personas jurídicas propiamente dichas (art. 32 y ss.) y otras personas o entes colectivos (sociedades, asociaciones) que tienen personalidad igual o menor que las anteriores, pero que indudablemente son sujetos de derecho.*

Hoy luego de la reforma del Código, podemos decir que la dualidad de posiciones ha sido superada, pues el art. 33 reconoce expresamente la calidad de persona del consorcio y destruye la cuestión planteada acerca de si es necesario o no la autorización estatal para ser sujeto de derecho; persona jurídica; al prescribir que *"las personas jurídicas de carácter privado son; ...entidades que conforme a la ley tengan capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, aunque no requieran autorización expresa del Estado para funcionar"*^{lxxxix}.

Nos parece que a partir de la reforma del artículo 33 del código civil ya la cuestión de si tiene o no personalidad el consorcio ha sido superada ya que el ente encuadra en el ultimo párrafo del artículo mencionado, y este punto es la base de la teoría negatoria que se basaba en la teoría de la ficción donde necesariamente se requería la aprobación estatal cuestión que ya no se da con la nueva normativa .

2.2. Teoría que reconoce personalidad amplia

La opinión doctrinaria mayoritaria se inclina o participa de este criterio. A continuación nombramos cultores del mismo: Julio Ernesto Curutchet^{lxxx} dice: *"Pero en el condominio especial de la propiedad horizontal este embrión de personalidad aparece con una intensidad mayor. Hay una voluntad común de los condóminos en la cual cada uno de ellos delega la facultad de tomar decisiones importantes que lo afectan en su derecho de disponer de lo que es suyo. Es así que la mayoría puede decidir sobre innovaciones a realizarse en el edificio para*

obtener mayor renta o sobre su demolición y venta del terreno en caso de vetustez, o sobre su reconstrucción en caso de destrucción parcial que no llegue a dos terceras partes del edificio u obligar a cada propietario a contribuir a la misma o vender su departamento”.

“Además dado que los copropietarios disfrutan en conjunto del edificio y concurren por lo tanto a su mantenimiento y administración, surge otro tipo de relaciones obligacionales relativas a este común disfrute y administración y aparece acá un nuevo aspecto, marcadamente societario de relaciones entre los propietarios y entre el conjunto de ellos y los terceros, que presenta también a la agrupación de los propietarios como un sujeto de derecho distinto y diferenciado de cada uno de los integrantes. Las resoluciones de interés común las adopta la mayoría de ellos y se imponen a la minoría. Los propietarios se encuentran obligados por relaciones por una voluntad distinta a la propia y con la cual tal vez disienten”.

Luego expresa: *“El titular del derecho de propiedad horizontal integra un grupo de individuos que como grupo se separa de los miembros que la componen para asumir una personalidad propia. Este grupo resulta titular de algunos derechos y obligaciones, tienen un interés común y una voluntad propia notoriamente diferenciada respecto de sus miembros, que protege ese interés ...y afirmamos por ello que la agrupación que componen los propietarios –o consorcio- es un sujeto de derecho o persona. Si todo ente tiene una voluntad propia capaz de trascender jurídicamente -y por lo tanto, de adquirir derechos y contraer obligaciones— es persona, no cabe duda de que el consorcio lo es”^{lxxxii}.*

Postulamos y nos afirmamos en la postura restringida ya que nos parece la más lógica a nuestro modesto entender y vemos con buenos ojos que el consorcio no pueda adquirir bienes, salvo aquellos que sean indispensables para el funcionamiento y desarrollo de la vida consorcial.

2.3. Teorías que aceptan la personalidad restringida del consorcio

Eduardo Jorge Laje^{lxxxii} expresa que: *“El consorcio no es una persona jurídica*

en los términos de los arts. 33 y ss. del Cód. Civil, ello es indudable. Pero constituye, no obstante ello, un sujeto de derecho distinto de los propietarios de unidades que lo integran". Según este autor, el Código (antes de la reforma) legisla sobre personas físicas y personas de existencia ideal, entendidas éstas como personas jurídicas, es decir que las personas que no son de existencia visible sólo tienen personalidad si reúnen los requisitos de las personas jurídicas, por oposición al criterio que nace de los arts. 32 y 46, con su nota, del Cód. Civil, en donde las personas de existencia ideal comprenden a todos los sujetos de derecho que no sean personas físicas; y dentro de esa categoría general están las personas que enumera el art. 32 y siguientes.

"En cuanto al caso particular del consorcio de propietarios la situación es más simple por tratarse de una persona de existencia ideal de esfera restringida. En ella se cumplen, en principio, aquellas condiciones, ya que se manifiesta en el consorcio un interés distinto de los intereses individuales de los componentes, en lo que se refiere a las cuestiones comunes suscitadas dentro del inmueble. Además existe una organización capaz de expresar la voluntad colectiva y de representarla, lo cual se cumple a través de las asambleas y del administrador. Por último, aparece también el reconocimiento por el medio social de la personalidad, en cuanto la propia ley 13.512 crea el sistema de propiedad horizontal y estructura el órgano mediante el cual se exterioriza la voluntad de los propietarios"^{lxxxiii}.

Además de este autor podemos citar a Mario Bendersky, Juan F. Corchon, Spota, Salvat-Argañaraz, Messineo y Ferrara, como los sostenedores de esta teoría, a cual nosotros también adoptamos por considerar que es la que más se ajusta a la naturaleza del consorcio^{lxxxiv}.

En el reglamento de copropiedad, con valor *erga omnes*, debe aparecer la designación de un representante con facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común, la constancia de la proporción o cuota de cada propietario en el condominio; la organización de las asambleas y su validez para obligar a las minorías, y el decreto reglamentario, aún le asigna virtualmente al consorcio un nombre, al imponer el número del edificio (art. 16 del decreto reglamentario) cuando se lleva a registrar el reglamento. Agréguese a todo ello, el poco

menos que abrogado *ius prohibendi* de los comuneros, y se verá sin esfuerzo que la masa del condominio como tal, tiene capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, y que estos derechos y obligaciones pueden ejercerse por medio del representante, según sus poderes legales, o los especiales que le conceden, sin perjuicio de que el carácter que reviste sea el de mandatario, y no el de socio administrador.

Cabe aclarar, que debemos hablar de “*finalidad*” o de “*capacidad restringida*”, como se sostiene por parte de los autores que anteceden, pues se tiene o no personalidad, pero no podemos referirnos a personalidad restringida. *"Lo único que puede tenerse en mayor o menor grado es la capacidad, pero no la personalidad. Por otra parte la capacidad de las personas colectivas es siempre limitada, pues siempre es concebida a los fines de su creación"*^{lxxxv}.

Esta es la postura en la que basamos nuestro trabajo , pensamos que el consorcio es una persona jurídica y que como tal reúne sus atributos y entre ellos el de capacidad aunque limitada y lo vemos acertado ya que es una figura que se encuentra incrustado en medio de este régimen de P.H. y es el encargado de hacer que se desarrolle y funcione este sistema por lo dicho nos parece correcto que su esfera se reduzca a todo acto relativo al mantenimiento así como al mejoramiento y el crecimiento de la propiedad horizontal .

Con respecto al tema de la personalidad, creemos que este tema que ha sido despejado por la ley 17.711^{lxxxvi} que reformuló el texto del artículo 33 del Código Civil el cual quedo redactado de la siguiente manera :

“Las personas jurídicas pueden ser de carácter publico o privado.

Tienen carácter público:

- 1) El estado nacional , las provincias y los municipios .*
- 2) Las entidades autárquicas*
- 3) La iglesia católica*

Tienen carácter privado:

1) Las asociaciones y las fundaciones que tengan por principal objeto el bien común, posean patrimonio propio, sean capaces por sus estatutos de adquirir bienes, no subsistan exclusivamente de asignaciones del estado, y obtengan autorización para funcionar.

2) Las sociedades civiles y comerciales o entidades que conforme a la ley tengan capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, aunque no requiera autorización expresa del estado para funcionar.”

El consorcio se encuentra comprendido en este último punto, ya que no necesita autorización por parte del estado para funcionar, solo le basta la inscripción en el registro público de comercio.

Creemos que, con la reforma de 1968, ha quedado atrás la discusión doctrinaria de si es sujeto de derecho o no el consorcio, ya que la tesis negatoria partía de la teoría de la ficción, donde se requería como condición *sine qua non* sin importar que se cuente con los atributos de las personas jurídicas la autorización por parte del estado. Con la nueva normativa se parte de la teoría de la realidad jurídica en donde la persona jurídica se constituye espontáneamente, por voluntad de sus componentes, porque reúne las condiciones y recaudos para desenvolverse como persona, como sujeto de derecho, sin necesidad de previo consentimiento o autorización del estado.

El consorcio, como sujeto derecho, puede demandar, ser demandado aun con respecto a los propios consorcistas, contratar, comprar, vender poseer patrimonio y domicilio propio y adquirir derechos u obligaciones en general pero con un límite estricto y es el que fija la ley 13.512^{lxxxvii}: dirigir y reglar la convivencia de la comunidad que habita en el edificio, siguiendo las prescripciones del reglamento de copropiedad. Toda decisión que tome debe dirigirse a mejorar las condiciones de vida de sus componentes, en términos de comodidad, confort, higiene, bienestar, etc. Cualquier otra finalidad aunque no perjudique a los copropietarios, la consideramos contraria a la naturaleza del ente. Por ejemplo, entendemos que aunque sea beneficioso para los consorcistas, el consorcio debe abstenerse de colocar dinero a interés (salvo circunstancia excepcional) o lucrar o

especular en forma regular. Aunque esos objetivos sean jurídicamente válidos, desvirtúan a esta institución, se apartan del fundamento de su nacimiento y de la esencia de la ley^{lxxxviii}.

Ahora trataremos los atributos del consorcio que le dan el carácter de sujeto de derecho: nombre, domicilio, patrimonio, sobre este último nos explayaremos ya que ha sido el atributo más controvertido.

Nombre: La realidad del derecho ha determinado que en trámites administrativos o en intervenciones judiciales la comunidad de propietarios se denomina "*consorcio de propietarios*" con el aditamento de la calle y el número donde esta ubicado, también puede estar previsto en el reglamento un nombre de fantasía para su identificación.

Domicilio: Es el lugar donde se encuentra el inmueble dividido horizontalmente o verticalmente.

Patrimonio: Está constituido por el crédito de expensas comunes. Es independiente del patrimonio de los consorcistas. También el consorcio puede contar con un fondo de reserva, puede ser beneficiario por créditos de medianería o derivados de la publicidad, etc, si aún podría tener unidades de su propiedad destinadas a renta, es evidente que el consorcio goza de un patrimonio con signo positivo^{lxxxix}.

Además, consideramos que la disposición que expresa que las cosas comunes son de copropiedad de los copropietarios (art. 2) no es tan rigurosa. Por ejemplo, si el daño a un tercero es ocasionado por una cosa común, da derecho a estos a demandar al consorcio y no a los propietarios, si el departamento destinado a portería por la propia ley en su art. 2 lo considera bien común y en caso de no tener el edificio encargado con vivienda, se destine a la renta pasaría a engrosar el patrimonio del consorcio y no se distribuiría entre los consorcistas se demuestra entonces que además del crédito por expensas comunes, existen otros bienes que

forman parte del patrimonio consorcio y entre ellos se encuentran los bienes comunes.

Con esto queremos demostrar que nadie duda de que el crédito por expensas constituye patrimonio del consorcio pero también lo constituyen ciertos bienes comunes en algunas circunstancias. Esos bienes integrarían el patrimonio consorcial, como así también la renta de los mismos y los créditos por medianería, locación de locales para renta, créditos por publicidad de azoteas y medianera. En el caso de que rigurosamente las cosas enumeradas en el art. 2 fuesen copropiedad de los consortes y no del consorcio nunca la renta de los mismos podría engrosar el patrimonio consorcial sino que se distribuiría entre los copropietarios.

Por otra parte, afirmamos que sin desconocer que las partes cosas y servicios comunes son de condominio de los consorcistas conforme la norma legal citada, este principio cede en ciertos casos en beneficio del consorcio que se enriquece con el paso de esos bienes a su patrimonio.

Una cuestión que nos introdujo una inquietud es, por ejemplo, cuando se debe reponer un ascensor o adquirir una compactadora la pregunta que nos hacemos es: ¿quién compra? o ¿a nombre de quién se extiende la factura? ¿quién abona los eventuales pagarés? ¿a quién le reclama el vendedor en caso de incumplimiento?

Evidentemente a su titular, el consorcio. El juicio en caso de incumplimiento se entablará contra dicho ente y nunca contra los consorcistas.

Hemos intentado dejar en claro que en la actualidad ya no quedan dudas de que el consorcio de propietarios, mencionado por el artículo 9 de la ley 13.512, está dotado de personalidad, con capacidad restringida, como toda persona jurídica, a los fines de su objeto .

2.4. Otras manifestaciones de la personalidad

Se dan en las relaciones con el personal de servicio y con los consorcistas. En principio ningún copropietario puede dar órdenes o dirigir al personal de servicio, ni se puede exigir de ellos el cumplimiento de tareas en beneficio de aquéllos o sus unidades. Ese personal depende directamente del consorcio empleador y recibe órdenes directamente del representante legal o administrador.

Asimismo las diferencias entre uno y otro se manifiesta en la posibilidad de que recíprocamente se entable acciones judiciales o administrativas (ejemplo juicio por cobro de expensas comunes, de demolición de obra nueva, por violación del art. 6° de la ley 13.512, por daños y perjuicios ocasionados a una unidad exclusiva originada en partes comunes, etc.) incluso tanto el administrador, en nombre del consorcio, como los consorcistas, pueden ser citados como testigos en juicios, en que cualquiera de ellos sea parte^{xc}.

También el consorcio tiene libros y contabilidad propia e independiente. Los libros del consorcio no deben considerarse como los libros de comercio ni el régimen contable está sujeto a las mismas normas que para las sociedades. Tampoco existe disposición expresa en la ley que determine cuáles son los libros o qué formalidades debe llevar el mismo.

No obstante hay preceptos exigidos en otras normas que se refieren a ellos:

- a) *Libros del consorcio (de actas):* Como su nombre lo indica es donde constan las actas de las asambleas ordinarias o extraordinarias.
- b) *Libro de administración:* Constituye el libro de contabilidad del consorcio, en donde se anotan las entradas y salidas.
- c) *Libro de órdenes:* Mediante el cual y por medio de notas, el administrador da las órdenes al personal de servicio del edificio.
- d) *Libro de sueldos:* Impuesto por el art. 52 de la LCT (1976) en donde constan todos los datos del empleado, tanto personales como referentes a su relación de dependencia; tarea, remuneraciones por cada uno de los conceptos respectivos, fechas de ingreso, jubilación, etc.

La exigencia de dichos libros surge del art. 5° del decr. reglamentario 18.734/49^{xci}, ley 13.512, que dice: *"Las decisiones que tome el consorcio de propietarios conforme al art. 10 de la ley 13.512, se harán constar en actas que firmarán todos los presentes. El libro de actas será rubricado, en la Capital Federal y territorios nacionales, por el Registro de la Propiedad, y en las provincias por la autoridad que los respectivos gobiernos determinen... Será también rubricado por la misma autoridad el libro de administración del inmueble"*.

Por su parte, el libro de órdenes y el de sueldos, deberán rubricarse ante el Ministerio de Trabajo.

Derivada del principio de la personalidad que se le reconoce al consorcio, de su carácter de sujeto de derecho, la responsabilidad del consorcio no se discute. Por ello, responde ante terceros, como asimismo ante los propios miembros del consorcio, que con respecto a este ente, cuando actúan individualmente se consideran también terceros.

En base al reconocimiento de la personalidad del consorcio, y al patrimonio como uno de sus componentes indispensables podemos determinar las facultades de aquél, que dificulten, según la extensión que le demos; al número y tipo de bienes que contiene.

A fin de ser certeros en cuanto a los derechos y facultades del ente en estudio debemos tener en cuenta inexcusablemente, si la finalidad fue fijada, a diferencia de otro tipo de personas ideales con flexibilidad en cuanto a sus prerrogativas.

En base, precisamente, a esa télesis restringida, se afirma que no puede adquirir bienes salvo aquellos indispensables para el funcionamiento y desarrollo del consorcio; por ejemplo la compra de una compactadora de residuos. Puede realizar, en consecuencia, solo aquellos actos relacionados con la administración de lo que ya existe, el edificio^{xcii}.

Esto tiene íntima relación con el tema de los bienes y sectores comunes y su titularidad, como veremos seguidamente, pues no obstante ese carácter que los

distingue de las cosas de propiedad exclusiva, no significan que sean de propiedad del consorcio (como persona) sino de los consorcistas en condominio forzoso. No participamos del criterio expuesto, ya que consideramos que el consorcio es titular de los sectores comunes, si bien, no con todo el cúmulo de derechos que emergen del derecho de propiedad común, con los suficientes como para ser el único que puede decidir sobre los mismos en su integridad, dadas ciertas condiciones y respetando pautas reglamentarias y asamblearias.

El hecho de resolver la demolición o la reconstrucción, con funcionamiento del órgano asamblea, con determinación precisa de mayorías, entre otras cosas, manifiesta una actividad consorcial. Conforme la posición predominante el consorcio no puede, por ejemplo, adquirir un inmueble, por exceder su limitada finalidad, a lo relativo a la administración de la convivencia en el edificio.

En principio, nunca el consorcio puede ser titular de una unidad exclusiva. El Registro de la Propiedad jamás inscribiría un inmueble a nombre del consorcio. Correlativamente, si una cosa es común, no puede ser de propiedad exclusiva de nadie, ni siquiera del ente consorcial. En consecuencia debemos hacer una distinción: una cosa es una parte común y otra cosa es una parte o servicio de propiedad del consorcio. Lo primero está permitido, lo segundo no.

No obstante lo antedicho, consideramos que para saber si se viola o no la finalidad restringida del consorcio, se debe analizar el caso concreto, no pudiendo enunciar un criterio general válido para todos los casos, basándonos sólo en la ley. De lo cual deducimos, que en algunos casos la adquisición de bienes puede exceder las facultades del ente, y en otros no, pero creemos que no podemos enunciar como principio válido para todas las situaciones: que el consorcio no puede adquirir bienes, para ser más precisos, ser titular de cosas comunes. Consideramos compatibles la titularidad de sectores comunes, por esa persona jurídica que constituye el consorcio. Insistimos, quizá sea una titularidad *sui generis*, distinta y limitada con respecto a la del derecho común, pero que por lo menos le permite ejercer los actos propios del dueño^{xciii}.

Según Gabás^{xciv}, el crédito por expensas constituye el patrimonio del consorcio, pero también lo constituyen ciertos bienes art. 2 que en algunas circunstancias

esos bienes integrarían el patrimonio consorcial como también la renta de los mismos, créditos por medianería , locación de locales para renta, créditos por publicidad en azoteas y medianeras. En el caso de que rigurosamente las cosas enumeradas en el art. 2 fuesen copropiedad de los consorcistas y no del consorcio nunca la renta de los mismos podría engrosar el patrimonio consorcial sino que se prorratearía y distribuiría entre los copropietarios.

Para finalizar afirmamos que sin desconocer que las partes cosas y servicios comunes son de condominio de los consorcistas conforme la norma legal citada, este principio cede en ciertos casos en beneficio del consorcio que se enriquece con el paso de esos bienes a su patrimonio.

3. Responsabilidad del Consorcio

3.1. La responsabilidad contractual

Supongamos que se propone encarar la refacción de la fachada externa de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, la asamblea de copropietarios, previa deliberación así lo resuelve, delegando y facultando al administrador para suscribir el contrato con la empresa elegida. El convenio respectivo se firma entre dicha empresa y el administrador representante.

Luego de concluida la refacción, el empresario se dispone a cobrar la factura. Luego de sucesivos reclamos, infructuosas gestiones ante los copropietarios y frente a la negativa del administrador, se decide promover una acción judicial con el objeto de satisfacer el crédito debido. Iniciado el pertinente proceso y superadas las distintas etapas del mismo, obtiene sentencia favorable que condena al consorcio demandado a abonarle en el plazo de diez días la suma de \$ 25.000.

3.2. La ejecución de la sentencia y sus dificultades prácticas

Ejecutoriado el fallo del Tribunal y vencido el plazo para hacer efectivo su cumplimiento, a instancia de parte se procede conforme las reglas establecidas en

los artículos 499 y siguientes del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación (si el fallo contiene una condena a pagar una suma líquida de dinero, se procede a trabar embargo sobre los bienes del ejecutado). Según se desprende de los arts. 505, 955, 961, 1196, 3474, 3797, 3922 C. Civ.^{xcv}, el principio general es que el patrimonio del deudor representa la prenda común de los acreedores.

Cabe señalar que nunca corresponde el embargo de cosas comunes porque:

- a) Son de propiedad común y no del consorcio.
- b) Son indispensables para el funcionamiento del sistema (artículo 3878 C. Civ. y 219 C. Proc.).
- c) Son inescindibles de lo principal (art. 3 ley 13.512)^{xcvi}.

Sin embargo, son habituales las peticiones de los litigantes con el propósito de embargar el ascensor u otras maquinarias del edificio, lo que ha dado lugar a pronunciamientos judiciales y alguna doctrina favorable.

Depende de la postura que adoptemos con respecto a la admisión, o no, de la teoría de la personalidad del consorcio (una acepta la existencia de un patrimonio independiente y la otra se niega su existencia), las soluciones posibles.

3.2.1. La admisión de la personería del consorcio

Nosotros, en particular, admitimos la doctrina de la personería del consorcio, por lo cual éste sería titular de los créditos por expensas y podría contar con un fondo de reserva.

La titularidad de los aportes corresponden al consorcio porque:

- a) Los fondos aportados por los copropietarios son indivisibles y corresponden al consorcio que tiene derecho a exigirlos.
- b) Dichas contribuciones no pueden generar derechos individuales.

En el caso antes mencionado, de existir fondos, el ejecutante podría trabar embargo sobre los mismos a fin de obtener la satisfacción de la deuda. También podríamos aconsejar que se solicite la designación de un interventor recaudador,

para cumplir con dicho cometido, el que se constituiría en el lugar donde habitualmente se abonan las expensas. Si los fondos se encuentran en una cuenta bancaria, se podría pedir el libramiento de un oficio para ordenar su embargo. Esta solución nos parece la mejor, ya que se ejecutaría una sentencia afectando los bienes de quien fue condenado en el litigio.

En caso de insolvencia tenemos dos alternativas posibles:

a) La ejecución directa de las unidades: En la doctrina nacional la solución es propiciada por Mariani de Vidal^{xcvii}. Sostiene dicha autora:

— Que en principio, y no obstante adherir a la teoría de la personalidad del consorcio, no comparte la idea de ejecutar la recaudación de expensas por entender que ello entraña una solución disvaliosa.

— Que las sumas que el consorcio recauda son la savia que lo nutre y lo que permite su subsistencia y desenvolvimiento.

— Que de ajustarse en una forma ortodoxa a la tesis de la personalidad del consorcio, no sería posible dirigirse contra el patrimonio de los consorcistas para ejecutar las unidades.

— Que los romanos no sentaban principios axiomáticos y, cuando ello ocurría, no vacilaban en dejarlos de lado si las circunstancias y la equidad así lo requerían, y que el derecho no es una ciencia matemática sino social.

La mencionada autora propone la ejecución directa de las unidades de los copropietarios. Para ello se funda en lo dispuesto en el artículo 8, primera parte, de la ley 13.512^{xcviii}. Dicho precepto establece: *"Los propietarios tienen a su cargo, en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta"*.

Es decir, que el empresario no sólo podría dirigirse contra los créditos por expensas (también contra el fondo de reserva) sino además embargar y ejecutar las unidades, con su correspondiente cuota sobre las cosas comunes.

Algunas de las críticas formuladas a esta solución:

a) Se dice que si los créditos de los proveedores del consorcio obligan directamente a los consortes, ello implicaría adherir a uno de los más fuertes argumentos aducidos por quienes rechazan la personalidad del consorcio.

b) Por otra parte, se dice que en ningún momento la ley habla de créditos de terceros contra los copropietarios, sino que alude a expensas, o sea gastos. Es decir, que la expresión supone pago: "*extinción de obligaciones*" y no "*nacimiento de créditos*"^{xcix}.

3.2.2. La doctrina de la responsabilidad subsidiaria

Esta doctrina auspicia el reenvío al art. 1713 del Código Civil que rige en materia de sociedades civiles, que señala que: "*Los acreedores de la sociedad son acreedores al mismo tiempo de los socios*"^c.

Su aplicación se fundamentaría:

1) en el artículo 16 del Código Civil que formula el principio de las leyes análogas;

2) y en el artículo 46 del citado Código de fondo, que prevé para las asociaciones la aplicación supletoria de las normas de la sociedad civil.

Desde esta posición, los acreedores del consorcio serían acreedores de los consorcistas, pero en el caso de deudas del consorcio su responsabilidad sería subsidiaria.

Alterini^{ci} se manifiesta en contra de la responsabilidad y ejecución directa en el patrimonio de los consorcistas. Es decir, que el propietario individual no puede ser perseguido sin previa condena del consorcio y excusión de los bienes sociales. El

artículo 56 del decreto-ley 19.550 (ley 22.985) prescribe que: *"La sentencia que se pronuncie contra la sociedad tiene fuerza de cosa juzgada contra los socios en relación a su responsabilidad social y puede ser ejecutada contra ellos, previa excusión de los bienes sociales"*.

Ahora bien, tiene dicho la jurisprudencia (en materia de sociedades) que no corresponde demandar conjuntamente a la sociedad y a los socios. Lo que implica que sólo cabría entablar acción contra el consorcio y no contra todos los copropietarios. En sostén de lo expuesto podríamos destacar el costo procesal que importaría la promoción de un nuevo pleito contra los consorcistas, sin embargo conviene señalar que la solución expuesta es algo dudosa desde el punto de vista de la preservación y salvaguardia de las garantías constitucionales de la defensa y del debido proceso.

De acuerdo con lo que surgiría de los artículos 1750 y 1747 del C. Civ., ante los terceros, los consorcistas responderían por partes iguales. Luego, tales débitos, se repartirían según la proporción con que contribuyan al pago de las expensas.

El autor citado^{cii} señala que la doctrina de la responsabilidad subsidiaria de los copropietarios es la que mejor se compadece con el carácter de persona del consorcio y dice, también, que se hacen presente razones de equidad para justificar la separación de patrimonios. Las principales conclusiones que podemos extraer de la doctrina expuesta son:

- La responsabilidad de los copropietarios es sólo subsidiaria.
- La responsabilidad de ellos es, también, ilimitada. Es decir, que se responde no sólo con la unidad de la que se es propietario sino con todos sus bienes.
- No corresponde procesalmente demandar conjuntamente al consorcio y a cada uno de los copropietarios.
- Ejecutado que sea el consorcio (y excutidos sus bienes), se abre paso a la agresión del patrimonio de los copropietarios.
- La sentencia dictada contra el consorcio tendría fuerza de cosa juzgada contra los copropietarios.
- Frente a los terceros los copropietarios responderían por partes iguales.
- Tales débitos se repartirían de acuerdo a la proporción con que contribuyan

al pago de las expensas.

3.2.3. La no admisión de la personería del consorcio

Para esta postura, el consorcio no existe como sujeto de derecho por carecer de patrimonio, entre otras razones. En la propiedad horizontal el sustrato material y jurídico está representado por las cosas, bienes y derechos que pertenecen al dominio y condominio de cada uno de los copropietarios (artículos 2 y 3 de la ley 13.512^{ciii}). Es decir que no hay otro interés que el de cada uno de los copropietarios ya que no se advierte desplazamiento de derechos a favor de un ente o sujeto diferenciado. En definitiva, cuando en los procesos judiciales el consorcio de copropietarios es condenado, el cumplimiento de la sentencia termina haciéndose efectivo en el patrimonio individual de los copropietarios.

El pronunciamiento judicial que declara la responsabilidad del consorcio es sólo formal, pues éste carece de patrimonio propio y las consecuencias de esa responsabilidad contractual va a recaer sobre cada uno de los copropietarios, en proporción al valor del piso o departamento, salvo convención en contrario (art. 8 de la ley). En suma, habría que embargar a los propietarios individuales, respondiendo cada uno con todos sus bienes, entre ellos y principalmente, el departamento^{civ}.

4. La responsabilidad extracontractual

Supongamos la explosión de una caldera perteneciente a un edificio en propiedad horizontal que, con grandes destrozos, causa daños a terceros, automóviles y transeúntes que pasean por la vereda.

4.1. Responsabilidad del Consorcio

Si admitimos que el consorcio es persona jurídica, resulta aplicable el artículo 43 del Código Civil^{cv}. Así es que el consorcio responde por los daños y perjuicios patrimoniales y morales causados a terceros por los administradores en ejercicio o en ocasión de sus funciones. La norma abarca asimismo la comisión de actos

ilícitos por los dependientes, aun actuando con desconocimiento de las instrucciones recibidas.

Por otra parte, la cuestión quedaría sometida al artículo 1113 del citado Código, en cuanto a la responsabilidad relacionada con las cosas del dominio del consorcio y muy especialmente —como generalmente se dará el caso— aquellas cosas dañosas de las que éste asuma carácter de guardián, aunque su dominio pertenezca a uno o todos los consorcistas o a un tercero.

En consecuencia, en el ejemplo dado, siendo que la caldera pertenece en cuanto a su propiedad, en condominio a los consorcistas (artículo 3, ley 13.512), pero que está bajo la guarda del consorcio, pues entra dentro de las cosas comunes cuya administración, reparación, conservación, buen funcionamiento y correcto servicio y seguridad, debe proveer el administrador y atender el personal de portería, el consorcio respondería. Subsidiariamente, como en el caso de la responsabilidad contractual, responderían los consorcistas, en forma ilimitada, aunque no solidaria y por parte iguales (artículos 1713, 1714, 1747 y 1750 del Código Civil)^{cvi}.

4.2. Responsabilidad de los consorcistas

Independientemente de la responsabilidad del consorcio, los consorcistas responden como tales en cuanto propietarios en los términos del artículo 1113 C.C., en caso de daño con por las cosas, o por el riesgo o vicio de ellas, ya que generalmente el daño será relativo a cosas que les pertenecen en condominio, como el ejemplo dado de la caldera.

Destacamos que la responsabilidad es solidaria conforme al artículo 1109 del Código Civil, salvo los supuestos de cosas arrojadas (artículo 1121) y ruina de edificios (artículo 1135), en que responden los copropietarios según su cuota parte.

En materia de responsabilidad extracontractual, son aplicables las restantes consideraciones sobre ejecutabilidad de la sentencia, referidas a la responsabilidad contractual e inclusive no admitiéndose la responsabilidad del consorcio, sólo

serían responsables los copropietarios a título personal.

4.3. Transmisión de la calidad de consorcista

Resulta interesante por sus efectos prácticos analizar qué ocurre cuando se transfiere la calidad de consorcista, es decir cuando se vende el departamento.

Una de las características de la persona jurídica es que ésta es siempre idéntica a sí misma, aun cuando cambien sus componentes, es decir que respecto de las deudas de la comunidad personificada, es indiferente su composición en cuanto a personas físicas que la integran en distintos momentos.

4.3.1. Responsabilidad del consorcio

Pensamos que quien entra en un consorcio adquiere la calidad de consorcista con el activo y pasivo consorcial, por aplicación analógica del artículo 1765 del Código Civil, que dice que *"El cesionario admitido como socio quedará obligado para con la sociedad o para con los socios y acreedores sociales como el socio cedente, cualquiera que hayan sido las cláusulas de la cesión"*. No se trata en el caso de una deuda de la cosa o ambulatoria, pues ello sólo se refiere a la relación interna entre copropietarios; frente a terceros se trata de ostentar la calidad de consorcista, con lo que el nuevo copropietario responde subsidiariamente como su antecesor, contractual y extracontractualmente, al ingresar en su lugar.

4.3.2. Responsabilidad de los consorcistas

Para quien respondía extracontractualmente como propietario, su responsabilidad quedó fijada como tal el día del cuasidelito. El hecho de enajenar el inmueble no implica transferir la responsabilidad al adquirente, como en el caso de deudas contractuales. Al no ser esta deuda, un simple gasto conservatorio no se puede liquidar por expensas y tampoco se transmite con el bien. Interesa por lo tanto quien es el dueño al tiempo de ocurrir el hecho.

La acción extracontractual se dirige contra el consorcio (art. 1113 del Cód. Civil.) quien responde por el hecho de su dependiente o de las cosas que tiene a su cargo por ejemplo el encargado del edificio que por negligencia o imprudencia en

el ejercicio de sus tareas comete un daño a otro. El consorcio va a responder en sentido estático, es decir, con determinación precisa al momento en que ocurre el evento pernicioso, a fin de fijar en el tiempo la responsabilidad de sus componentes y eximir a los futuros consorcistas.

Pero esta cuestión no es tan sencilla. Como hemos expuesto, dada esta situación, el tercero dañado iniciará acción judicial contra el consorcio. Primero ejecutará los ingresos por expensas (patrimonio consorcial en sentido estricto); esta medida perjudicará evidentemente al adquirente nuevo, que no obstante no ser responsable por haber comprado el inmueble *a posteriori* de producirse el daño, sufre el perjuicio, ya que paga expensas que van a ser embargadas por ejecutante y seguramente no se va a poder hacer frente al pago de los gastos comunes del edificio, es decir no se va a poder afectar esos fondos a su finalidad específica (pago de luz, fuerza motriz, sueldos, pólizas de seguro, etc).

O sea, que deberá pagar nuevamente, para poder gozar de los servicios del edificio con riesgo incluso, de que esos importes sean también gravados, sino se canceló el total de la deuda. De ello deducimos que en principio, con fondos de su pertenencia se pagará una deuda ajena, pero de ello nacerá un crédito contra el vendedor que era titular al momento de ocurrir el daño al tercero, responsable de su pago. Pero además creemos que tiene otra acción contra el consorcio, para que se le restituya lo pagado por el servicio no gozado.

En síntesis, si de lo que se trata es que el nuevo consorcista no responderá extracontractualmente, creemos que ello no es en forma inmediata, sino mediata. En principio debe responder, pues la víctima del daño al accionar contra el ente, afectará el ingreso por expensas en donde está incluido el aporte del nuevo dueño, pero tendrá derecho a repetir lo pagado contra su vendedor, dueño del bien al tiempo de ocurrir el evento.

Es cierto que el adquirente no responde por la deuda en caso de que el consorcio demandado pague (la parte correspondiente a su unidad no se le reclamará por parte del administrador), pero si no paga y el acreedor acciona, evidentemente sufrirá las consecuencias perjudiciales de tal medida^{cvi}.

4.3.3. Pautas generales de responsabilidad civil del consorcio

Partiendo del reconocimiento de la personalidad jurídica debe concluirse que el consorcio responde por los daños causados a terceros por las cosas de que se sirve o tiene a su cuidado, así como por el personal de su dependencia, incluyendo los actos del administrador en el ámbito de la responsabilidad extracontractual. Ello sin perjuicio de su obligación de reparar los daños emergentes del incumplimiento de los contratos celebrados con los consorcistas o con otros terceros, en lo que hace a la responsabilidad contractual^{cviii}.

Para los casos en que se ignora el autor de un daño proveniente de un inmueble habitado y compuesto por dos o más unidades habitacionales el Código Civil introduce una modalidad de responsabilidad extracontractual, objetiva e indirecta: el régimen de las cosas arrojadas o derramadas o caídas al vacío, que no debe confundirse con el régimen de la ruina del edificio.

Para el caso de daños derivados de defectos constructivos en el edificio que afecten a los consorcistas o a terceros, debe responder el consorcio, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades disciplinadas por los artículos 1646 y 1647 bis y concordantes del Código Civil.

Una vez producido el daño, lo primero que se debe hacer es determinar la causa adecuada, para luego determinar quien es el sujeto responsable. En el caso de daños originados por bienes comunes respecto de los cuales, el consorcio es guardián de los mismos, responde en ese carácter, como así también los consorcistas en cuanto propietarios de tales bienes. En cambio si la causa del daño se originare en parte privativa responderá el consorcista titular de los mismos.

Cabe hacer una aclaración, es importante hacer una distinción entre el origen y la manifestación del daño, ya que es común que no coincidan. Lo que interesa a fin de determinar la responsabilidad correspondiente es donde nace y no donde se

manifiesta el daño. Por ejemplo, si una grieta en la azotea, puede producir filtraciones de agua en un departamento de propiedad exclusiva; no obstante tener que realizar una reparación en el sector exclusivo y con independencia de que la obra la realice el copropietario de la unidad privativa, el costo corre por cuenta del consorcio por tener origen en una parte común^{cix}.

También es aplicable la responsabilidad por daño moral del art. 522, Código Civil, aunque en forma estricta y limitada, en el caso de humedades y filtraciones por deficiencias en las partes comunes del edificio, que hubieren lesionado los más íntimos sentimientos y afectos de los consorcistas, habida cuenta que la responsabilidad del consorcio, en tales casos es de naturaleza contractual.

Luego de excutidos los bienes del consorcio, los acreedores pueden dirigir sus acciones contra el patrimonio del consorcistas, como si se tratase de verdaderos fiadores en los términos de los arts. 1713, 1747, 1750 y concordantes del Código Civil, sin perjuicio de que posteriormente la deuda se reparta en la proporción en que cada uno contribuya a las expensas comunes.(art. 1752 Código Civil y art. 8 de la ley 13.512^{cx}).

Si el damnificado por un daño imputable al consorcio es un consorcista, la responsabilidad tiene génesis convencional. El tipo de responsabilidad civil extracontractual del consorcio o de sus miembros es objetiva.

Del carácter consorcial o no que demos a esos sectores comunes y del criterio que adoptemos para determinar qué cosas forman parte del patrimonio de aquél juntamente con el criterio que se adopte sobre la personalidad del consorcio, dependerá la determinación de los cosas contra las cuales se podrá ir y de los bienes sobre los que se podrá trabar embargo.

Toda condena contra el consorcio solo podrá hacerse efectiva sobre los bienes del consorcio, de tal manera que, que serían improcedente todos los recursos compulsivos sobre las partes comunes (ascensores, bombas de agua,

compactadoras, instalaciones centrales, calderas, entre otras).

Creemos de que si el consorcio cuenta con una cobertura de seguro integral y además un fondo de reserva engrosaríamos su patrimonio y de esta manera se podría hacer frente a las reparaciones civiles sin que se vean afectados los intereses de los copropietarios, si las expensas no alcanzan a cubrirlas.

Capítulo IV

“EL ADMINISTRADOR”

SUMARIO: 1. Introducción. 1.1. Nombramiento, remoción y remuneración.
1.2. Funciones. 1.3. Facultades legales del administrador. 1.4. Facultades
convencionales del administrador. 1.5. Responsabilidad civil del administrador.
2. Conclusión. 3. Propuesta.

1. Introducción

Conforme al art. 9° de la ley 13.512^{cx}, una de las cláusulas que obligatoriamente debe contener el reglamento es la que se refiere a la "... *Designación de 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 ...*"

Reconociendo la personalidad del consorcio, el administrador asoma como su representante legal, encargado de la gestión inmediata de los intereses comunes. Actúa por mandato directo de la asamblea o por iniciativa propia, ejerciendo las facultades que le confieren la ley o el reglamento^{cxii}.

El administrador puede ser una persona física o jurídica, integrante del consorcio o ajeno a él. Generalmente, la administración es unipersonal, pero nada impide que el reglamento de copropiedad prevea que sea colegiada.

No se debe confundir el "*administrador*" con el "*consejo de administración*", que solo está previsto en algunos reglamentos, pero no en la ley.

Este último es un órgano de existencia eventual pero pensamos que debería estar contenido en el articulado de la ley de la P.H. , ya que tiene como función controlar la tarea del administrador , es decir su desempeño y es el nexo entre el consorcio y el administrador.

1.1. Nombramiento, remoción y remuneración

Una de las cláusulas obligatorias del reglamento es la relativa a la designación del administrador, por lo tanto, el primer administrador es nombrado por unanimidad, al ser ésta la mayoría exigida para la sanción de dicho estatuto, aun en el supuesto previsto por el art. 1° del decreto reglamentario (cuando es redac-

tado por el propietario vendedor). Para las sucesivas designaciones, basta la mayoría absoluta, salvo que en el reglamento se determine una mayoría superior^{cxiii}.

Sin embargo, la ley establece para la oponibilidad a terceros del nombramiento que la nueva designación se haga por escritura pública. Este requisito formal no es necesario con respecto a los propietarios. Esta exigencia parece excesiva, y en la práctica no siempre se cumple, dando lugar a la omisión a problemas de personería en los juicios en que es parte el consorcio.

En el supuesto de no lograrse la mayoría necesaria para el nombramiento del nuevo administrador, se puede recurrir al procedimiento de la asamblea judicial. Más aún, el juez está facultado para designar un administrador, dada la importancia que reviste su figura para el funcionamiento del sistema. En algunos casos excepcionales, hasta puede nombrar un interventor judicial con facultades más amplias que las que el reglamento confiere al administrador.

Otra de las cuestiones que debe prever el reglamento es la forma de remoción del administrador (art. 9º, inc. *b*). Así como es nombrado por la asamblea, corresponde a la misma decidir su remoción. La mayoría necesaria será la absoluta o la superior que determine el reglamento, ya que no hay en este caso una modificación de aquél.

El administrador puede ser removido con o sin causa. Esta última forma de remoción no será posible si el reglamento especifica cuáles son las causales que dan lugar a la primera. Al igual que lo que sucede con la designación del administrador, también puede recurrirse a la justicia para obtener su remoción.

El artículo e inciso antes citados, también dispone que el reglamento de copropiedad y administración debe establecer las bases para la remuneración del administrador. Así, podrá determinarse una suma fija o bien un porcentaje sobre la recaudación mensual. Nada impide que la actuación del representante del consorcio sea gratuita, como suele suceder cuando las funciones son ejercidas por un integrante del mismo.

1.2. Funciones

Podemos decir que las funciones del administrador son las siguientes:

- a. Administrar las cosas de aprovechamiento común.
- b. Atender a la conservación del edificio.
- c. Cuidar el buen funcionamiento de los servicios comunes.
- d. Elegir el personal de servicio, impartirle órdenes y despedirlo.
- e. Contratar el seguro contra incendio del edificio, el seguro de vida obligatorio respecto del encargado y demás personal en relación de dependencia, y seguros contra otros riesgos cuya concertación haya sido resuelta por la asamblea.
- f. Proveer a la recaudación y al empleo de los fondos necesarios para administrar el edificio.
- g. Rendir cuentas documentadas y periódicas de su gestión.
- h. Convocar a las asambleas ordinarias y extraordinarias en la forma y oportunidad que prescriba el reglamento.
- i. Comunicar a los propietarios ausentes las decisiones tomadas por la asamblea.
- j. Expedir copia certificada de las actas.
- k. Hacer rubricar, llevar y custodiar los libros del consorcio. Básicamente y conforme lo establece el art. 5° del decr. 18.734^{cxiv}, los libros obligatorios son los de actas y de administración, que deben ser rubricados por el Registro de la Propiedad Inmueble.
 - I. Expedir certificación de deuda por expensas comunes para promover el cobro ejecutivo o para responder al requerimiento de algún escribano que debe autorizar una escritura de transferencia de una unidad o de constitución de derechos reales, por ejemplo, una hipoteca.
 - II. Llevar el registro de domicilios constituidos por los propietarios que no habitan en el edificio.
- m. Custodiar los títulos de propiedad del inmueble anteriores a la afectación al régimen de la propiedad horizontal, el testimonio del reglamento de copropiedad y administración, los planos del edificio y, en general, toda la documentación vinculada con la comunidad.
- n. Cumplir y hacer cumplir el reglamento y todas las normas vigentes, así como ejecutar las resoluciones tomadas por la asamblea.

ñ. Representar al consorcio ante las autoridades administrativas de cualquier clase: municipalidad, empresas prestatarias de servicios de agua, energía eléctrica, gas, entre otros^{cxv}.

En cuanto a la personería del administrador para actuar en juicio, el silencio de la ley ha originado una nueva discusión doctrinaria.

El Proyecto del Poder Ejecutivo y el despacho originario de la Comisión de Legislación del Senado facultaban al administrador para actuar 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, etc. El texto definitivo del art. 11 no sólo suprimió la referencia a la actuación judicial, sino que además reemplazó "*autoridades públicas*" por "*autoridades administrativas*", con lo que quedó generada la duda en lo que hace a la posibilidad de actuar en juicio como representante del consorcio.

En general, se acepta sin discusión que el administrador puede intentar la acción del art. 15 de la ley 13.512 ante la violación de las prohibiciones del art. 6° por parte de los propietarios u ocupantes, el juicio por cobro ejecutivo de las expensas y los procesos laborales nacidos como consecuencia de la actuación del encargado del edificio. Fuera de estos casos, sería necesaria la autorización expresa de los propietarios a través de una cláusula del reglamento o, si éste guarda silencio, en virtud de una decisión de la asamblea.

Habiendo admitido la personalidad del consorcio, compartimos la opinión de quienes consideran que, no obstante que la ley 13.512 nada dice sobre la representación judicial del consorcio y aunque el reglamento guarde silencio al respecto, el administrador puede actuar en juicio, tanto para contestar acciones como para promoverlas.

La expresión "*mandatario legal y exclusivo de los propietarios*", con la que el art. 11 de la ley 13.512^{cxvi} califica al administrador, denota una suerte de representación necesaria desempeñada por éste. Resulta casi inconcebible que una persona jurídica carezca de un órgano que la represente en juicio. El art. 37 del Cód. Civil remite a las reglas del mandato en el supuesto de que no se hubiesen

designado expresamente los poderes de los mandatarios de las personas jurídicas en los estatutos o en los instrumentos que los autoricen por lo que, si en el régimen de la propiedad horizontal el reglamento guarda silencio, corresponde también recurrir a las reglas del mandato, teniendo en cuenta que para estar en juicio no se requieren poderes especiales, salvo para ejercer actos de disposición. Esta solución suple el silencio de la ley en un aspecto tan importante y que, de no aceptarse, puede aparejar consecuencias graves cuando el consorcio es demandado, ante la brevedad del plazo con que se cuenta para contestar la demanda.

Creemos que en ambos artículos la ley debe hacer referencia al “consorcio” expresamente, ya que reúne las condiciones de una persona ideal de capacidad restringida, como toda persona jurídica, a los fines de su objeto y que en él se manifiestan intereses distintos de los integrantes que los componen. Entendemos que entre los artículos 9 (que es el único en la ley que expresamente hace referencia al consorcio), 10 (trata sobre la asamblea) y el art. 11 (crea la figura del administrador), conforman la base normativa sobre la cual se organiza el gobierno y la administración del sistema^{cxvii}.

Consideramos necesario detenernos en una de las más grandes falencias que detectamos en la ley, como es el tema de los seguros. El régimen legal de la propiedad horizontal instituyó un seguro de incendio obligatorio para el edificio. Los artículos de esta ley que tienen una relación específica con el seguro, son el artículo 2, el 8, el 11 y el 17 y respecto de la reglamentación, hecha por el decreto 18.734/49^{cxviii}, el único lugar en donde se hace referencia a ella es en el artículo 24.

El artículo 2 de la ley es el que hace referencia a partes comunes y partes propias de un edificio sometido a la propiedad horizontal y es el que sirve para determinar la suma asegurada a solicitar al asegurador. Es necesario conocer el valor que tienen en cada edificio las partes propias y las partes comunes, ya que si el seguro es contratado por el consorcio la suma asegurada se aplicará en primer término a la cobertura de las partes comunes y si quedara algún excedente de

suma asegurada, se aplicará a cubrir las partes exclusivas, en el caso de un seguro tomado por un consorcista la situación se invierte; en primer término se amparan las partes exclusivas y si quedare algún excedente de suma asegurada, se aplicará a cubrir la proporción que la unidad asegurada posee de las partes comunes.

El artículo 8 es el que obliga a los propietarios a contribuir, en su proporción al pago de las primas de seguro del edificio común. De conformidad con este artículo ningún propietario puede liberarse de contribuir a las expensas comunes y al pago de las primas de seguro del edificio común.

El artículo 11 obliga al representante de los propietarios a asegurar el edificio contra incendio. El texto del art. 11 dice: *"El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase como mandatario legal y exclusivo de aquellos. Está además obligado a asegurar el edificio contra incendio."*

El art.17 establece la obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de expensas y primas del seguro total del edificio.

Por último, el art. 24 de la reglamentación de la ley, establece que los escribanos deberán exigir la constancia de que el edificio ha sido asegurado contra incendio.

Como se puede ver, en los artículos 8 y 17 hay una dualidad de criterios ya que en uno se habla de *"seguro del edificio común"* y en el otro *"seguro total del edificio"*, que ni la ley ni su decreto reglamentario, aclaran. Respecto a esta dualidad de criterio no ha habido planteos judiciales que hayan permitido elaborar una jurisprudencia al respecto.

Creemos necesario la implementación de un seguro obligatorio de cobertura de tipo integral y además que sean llevados a cabo de una manera real y no para cumplir con una mera formalidad, es decir que garantice la necesaria cobertura de

todos los riesgos, a fin de preservar el patrimonio del consorcio y de los consorcistas. Dado que en la actualidad el único seguro que es obligatorio es el de incendio, muchos edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal tendrían este único seguro con el riesgo y la inseguridad que esto implica, si bien algunos consorcios han sido mas precavidos y han contratados seguros de tipos integrales (incendio y responsabilidad civil comprensiva).

1.3. Facultades legales del administrador

a) *"El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquéllos. Está, además, obligado a asegurar el edificio contra incendio "* (art. 11, ley 13.512^{cxix}).

b) Elegir el personal de servicio de la casa y despedirlo (art. 9°, inc. a).

c) Llevar los libros de actas del consorcio y certificar deudas por expensas comunes (arts. 5°).

1.4. Facultades convencionales del administrador

Son las que se encuentran establecidas en el reglamento de copropiedad y administración y varían en cada caso particular.

1.5. Responsabilidad civil del administrador

Son inusuales los precedentes jurisprudenciales referidos a la responsabilidad civil del administrador por daños causados al consorcio administrado (mala praxis). Los hallados se refieren a la responsabilidad del consorcio por la deficiente actuación del administrador, no a la de este en sí mismo, ya sea en acciones directas o de regreso.

En materia de sociedades comerciales -ámbito emparentado con la estructura y

funcionamiento del consorcio de propiedad horizontal- se afirma con autoridad que la responsabilidad civil de los administradores de la sociedad anónima es una pieza principal del régimen de este tipo de sociedad^{cxx}.

Con respecto a las aristas destacables de los precedentes precitados podemos mencionar:

- a) La caracterización del administrador de propiedad horizontal como órgano de la persona jurídica consorcio de ley 13512;
- b) El carácter profesional de la actividad del administrador.

Según la primer arista, se puede distinguir claramente la existencia de dos órganos de la persona jurídica consorcio de ley 13512^{cxxi}: asamblea y administrador. Ambos con atribuciones asignadas esencialmente por ley de propiedad horizontal, su decreto reglamentario y el reglamento de copropiedad y administración.

Otro órgano, de existencia eventual^{cxxii} es el consejo de administración o de propietarios que ejercerá esencialmente las funciones de contralor y vigilancia de la gestión del administrador^{cxxiii}. Esta concepción del administrador como órgano, tiene su correlato en un fallo, con voto preopinante del Dr. Kiper^{cxxiv} en el cual se vislumbra la distinción clara entre los diferentes órganos de la persona jurídica consorcio, en orden a la relación interna entre el administrador y el consorcio que lo contrata.

La concepción organicista tiene como mayor respaldo ajustarse a los dictados de la realidad: el administrador del consorcio no es un simple mandatario, al que le es encargado aisladamente atender un negocio ajeno. En la actualidad, maneja múltiples intereses ajenos, todos vinculados con aspectos económicos, previsionales, impositivos, etc., de los diversos consorcios administrados por la misma empresa.

Transcurridos más de cincuenta años desde la creación del régimen de propiedad horizontal, la realidad social imperante requiere de una concepción del administrador de propiedad horizontal evidentemente superadora de la figura del simple mandatario. La función del administrador es esencialmente orgánica,

provocando que quien cumple esa función se halle realmente "incrustado" en la estructura de la persona jurídica consorcio de ley 13512^{cxv}, convirtiéndose en uno de sus órganos de actuación.

Si bien la función típica del administrador es la de representación del consorcio, tal cometido no se vincula forzosamente con la existencia necesaria y exclusiva de un mandato, ya que este es sólo uno de los negocios de representación. Esta función del administrador se concibe más bien como una representación orgánica o institucional^{cxvi} generando un proceso de reemplazo de la noción de mandato por un concepto de órgano de existencia necesaria y legal.

En tal sentido, Mascheroni^{cxvii} analizando el órgano de administración en el derecho societario comercial, nos perfila claramente la entidad de las exigencias para el administrador de propiedad horizontal al afirmar: *"Un buen administrador debe ser leal con sus administrados, honesto con los fondos y bienes sociales, prudente en sus decisiones, diligente y eficaz en los negocios que constituyen el objeto de la sociedad"*.

La creciente valorización de la labor del administrador de consorcio ha generado que se señale que *"el administrador del consorcio es una figura análoga a la de un gerente, sus facultades son esencialmente revocables y está en un todo sujeto a los términos del reglamento"*^{cxviii}.

Con el objeto del control de la actividad hubo consenso en la necesidad de la creación de colegios a nivel provincial, en el cual quienes quisieran ejercer la profesión tendrían que inscribirse obligatoriamente y obtener una matrícula. De la conjunción de proyectos de ley adjuntados como ponencias al referido Congreso por parte de la Unión Administradores de Inmuebles (UADI) y de la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y actividades.

En la faz interna de la relación jurídica, el administrador está vinculado con la persona jurídica consorcio de copropietarios por una relación convencional; en su inserción funcional como órgano de la persona jurídica consorcio, adquiere derechos y contrae obligaciones, y toda su actuación se considera realizada directa e inmediatamente por la persona jurídica, sin solución de continuidad, ya sea en la

órbita procesal como en la de fondo.

Este órgano consorcial puede estar conformado por una persona física o jurídica. La forma societaria es cada vez más frecuente como marco jurídico elegido por quien presta servicios de administración de consorcios, lo cual refuerza la idea de organización empresaria que requiere la función.

La relación interna entablada entre el consorcio y su administrador bien engarza dentro de los conceptos de relación de consumo, base fáctica regulada en ley 24240^{cxxix}. A los fines de esa legislación, son consumidores o usuarios aquellas personas físicas o jurídicas, que contratan a título oneroso, para su consumo final o beneficio propio o de su grupo familiar o social, determinados bienes o servicios. Se justifica la aplicación de las normas protectivas del derecho del consumo, atento la complejidad de la labor del administrador de consorcio, lo ha tornado un proveedor profesional de servicios.

Por lo anteriormente expuesto y porque la realidad funcional, negocial y económica del consorcio y su administrador así lo exigen, es necesario que el administrador tenga:

- 1) Una mayor capacitación para el desempeño de su función;
- 2) Mejor y más profundo conocimiento de las reglas y normativas de diversas áreas propias de su actuación (contable, administrativa, tributaria, etc.), y
- 3) La imperiosa necesidad de recurrir al asesoramiento e integración de su actuación con profesionales de otras actividades afines (contadores, abogados, escribanos, técnicos en computación, ingenieros, etc.)^{cxxx}.

Ello sumado a que la doctrina y jurisprudencia continúan propiciando el carácter subjetivo de la responsabilidad contractual profesional puede colegirse que resulta necesario legislar claramente respecto de la prestación autónoma de servicios en general, con reglas claras y soluciones equitativas, previsibles y económicamente viables.

El precedente en análisis no se desentiende del carácter profesional del administrador, y claramente afirma que *"sobre el administrador de un consorcio*

pesa un especial deber de obrar con prudencia y conocimiento, porque se trata de un profesional que ofrece sus servicios y porque lo hace en interés ajeno", lo cual hace necesario interesarse por las diversas consecuencias que el encuadre como relación de consumo apareja a los contratantes.

Entre las secuelas prácticas de aplicación del derecho de consumo la relación protagonizada por el consorcio y su administrador hallamos el principio de favor *consummatoris*.

Según la doctrina^{cxxxii} este principio se impone en la apreciación de los hechos que componen todo el *iter* contractual -tratativas previas, formación y celebración, ejecución, extinción; así como genera la aplicación del encuadre normativo más beneficioso al consumidor en casos de duda razonable sobre el derecho aplicable; y por último -en el marco procesal- el empleo racional de la doctrina de la carga probatoria dinámica que permitirá contrapesar una situación de eventual desequilibrio cargándose con mayores responsabilidades probatorias al profesional o sea a quien a priori se halla en mejor condición fáctica, económica o técnica de producir prueba^{cxxxii}. Por otro lado la actuación del administrador presenta una faz externa en su vinculación convencional con terceros que contratan con la persona jurídica consorcio. Los copropietarios del consorcio que contraten individualmente con el último podrían incluso ser calificados de terceros en algunos casos.

Esta vinculación externa puede dar lugar también a responsabilidades de fuente cuasidelictual, en cuya ocasión podrá existir responsabilidad conjunta del ente consorcio y de la persona que ejerce el cargo de administrador.

En su vinculación interna con el consorcio, la responsabilidad del administrador es de fuente contractual derivada del incumplimiento de las obligaciones que le genera su actuación como órgano que tiene a su cargo la representación y la administración de la citada persona jurídica; puede generarse en casos de multas, recargos o clausuras por pago fuera de término de aportes y contribuciones.

El aparente distingo entre la responsabilidad civil contractual y

extracontractual viene siendo superado según brega la unánime opinión de los autores y encuentros científicos^{cxxxiii}, y se trasunta en constantes intentos de unificación a nivel legislativo, subsistiendo sin embargo de *lege data* algunos matices diferenciadores que justifican aún referirse a distintos ámbitos de responsabilidad.

De las funciones del administrador, nacen obligaciones que pueden ser diferenciadas a los efectos prácticos, en obligaciones de medios y de resultado. Anticipamos que cualquier molde rígido que pretenda dar solución a todo supuesto posible, está destinado al fracaso por cuanto la realidad impone una dinámica imposible de aprehender apriorísticamente en una clasificación cerrada.

En las IV Jornadas Sanjuaninas de Derecho Civil, celebradas en la ciudad de San Juan en agosto de 1989, se ratificó, en principio, la necesidad de mantener el distingo entre obligaciones de medios y de resultado para la consideración de las responsabilidades profesionales. La Comisión N° 5, que trató específicamente la cuestión de las responsabilidades profesionales, mediante recomendación aprobada por unanimidad, se expidió en el siguiente sentido: *"Es aplicable el distingo entre obligaciones de medios y de resultados"*.

Más allá de toda disputa sobre la aplicación de la especie, la importancia de la clasificación reside, a nuestro entender, en la identificación precisa del objeto debido, la determinación subjetiva u objetiva del factor de atribución aplicable y - por consecuencia- contribuye a conocer las causales de exoneración de la responsabilidad invocables útilmente.

Según Alterini^{cxxxiv}: *"La utilidad de la distinción en los términos herméticos en que ha venido siendo planteada está agotada. El habitual planteo binario y hermético del problema, de las obligaciones de medios y obligaciones de resultado resulta inadecuado... Nada es rígido ni absoluto sino flexible, relativo. Sólo entendiéndolo de esta manera, la categorización teórica de obligaciones de resultado y de medios, conservará algún interés y cierto grado de relevancia en el Derecho vivo de la actualidad"*. Sin embargo, ello no es argumento para desautorizar la mentada clasificación.

En las obligaciones de medios, el objeto de la obligación está constituido por

una conducta del deudor dirigida a alcanzar un resultado que no es afianzado^{cxxxv}, motivo por el cual es lógico que la mera y sola ausencia o falta de obtención de ese resultado no importe necesariamente incumplimiento.

Así, puede considerarse útil la división para definir la existencia misma de cumplimiento o incumplimiento y conocer qué fundamento (subjetivo u objetivo) posee la responsabilidad imputada a consecuencia del último.

En materia de causales de eximición invocables por el deudor, en términos generales, si se trata de un obligación de medios, además del caso fortuito, es invocable la falta de culpa o la no culpa, pues el sustento de la imputación de responsabilidad es subjetivo.

Si estamos en la órbita de obligaciones de resultado, la causal de eximición genérica está referida al *casus* comprendiendo normalmente el supuesto de caso fortuito, culpa de la víctima y de los terceros por quienes no deben responder; aunque existen variadas hipótesis en las cuales las causas de exoneración se reducen.

Actualmente se admite que las modernas formulaciones de la clasificación, generan la transformación y objetivación del régimen de la responsabilidad contractual, un área tradicionalmente reservada para los factores de atribución de orden subjetivo^{cxxxvi} llevando a las obligaciones de resultado al ámbito de la responsabilidad objetiva; manteniendo en el ámbito de la responsabilidad contractual subjetiva a las derivadas del incumplimiento de las obligaciones de medios.

Siempre en una visión crítica de la formulación clásica de la división, pero constructiva en cuanto admite la utilidad de la reformulación de la teoría, se ha apuntado que *"en suma; la verdadera importancia del tema en tratamiento está dada, indudablemente, por la diversidad existente en el factor de atribución y no por el valor procesal que pueda haberle. Es que, en las obligaciones de medios, el criterio general de imputación es la culpa, mientras que en las de resultado es objetivo (crédito a la seguridad, garantía, tutela del crédito, etc.)"*^{cxxxvii}. Deben considerarse como obligaciones de resultado del administrador, las

específicamente determinadas por la ley de propiedad horizontal (por ej.: seguro del edificio), su decreto reglamentario, el reglamento de copropiedad que rige al consorcio, y las imposiciones o acuerdos puestos a su cargo en las asambleas de copropietarios.

Si el administrador demuestra haber advertido sistemáticamente a los consorcistas sobre la falta de fondos para afrontar erogaciones del consorcio, si la asamblea le negó el pedido de aumento de fondo de reserva y se demuestra que a nivel judicial están encaminadas con celeridad las actuaciones para el cobro de expensas a los morosos, el administrador podría eximirse de responsabilidad por falta de pago de servicios o reparaciones que se convierten en situaciones de dañosidad para el consorcio.

Se considerará, según el supuesto, que existieron causales de fuerza mayor, hechos de terceros por los cuales no debe responder o por lo menos un impedimento ajeno a la voluntad del deudor, de orden objetivo y de naturaleza absoluta, pues la mera dificultad para cumplir la prestación no libera al deudor^{cxxxviii}. La consecuencia a nivel práctico de la aplicación de esa categoría será que aquellos deberes del administrador que puedan ser reputados como de resultado generarán la consecuente agravación de responsabilidad por cuanto el argumento eximente será la causa ajena no siendo útil aludir a la falta de culpa o prueba de la diligencia empleada.

Consideramos que, partiendo siempre del presupuesto del reconocimiento de la personalidad del consorcio de capacidad restringida, la relación de éste con el administrador esta regida por las normas de la ley 13.512 , el reglamento y en forma residual por las reglas del mandato con representación y esta normativa le atribuye dos facultades: es representante de los propietarios y además es mandatario legal, pero han ido surgiendo otras posturas que lo han encuadrado dentro de otras figuras jurídicas como la de la locación de servicio, la de un contrato innominado, la que lo ve al administrador como un órgano del consorcio, entre otras.

Otro punto dentro del administrador que nos ha llamado poderosamente la atención es que no requieren de una matrícula para trabajar, no existe en Rosario

un “registro de administradores”, vale decir que cualquiera puede ocupar ese cargo como si fuera una simple función, lo cual nos parece un déficit, sobretodo si se tiene en cuenta que la tarea que deben llevar a cabo son diversas y van mas allá de ser un mero mandatario ya que tiene que contar un asesoramiento jurídico, impositivo, laborales, contables, obviamente de mantenimiento, entre otras.

El único órgano que los controla es el concejo de la administración que lo integra parte del consorcio elegido en asamblea y tiene como tarea controlar la función que lleva adelante el administrador, pero ni siquiera esta previsto en la ley su figura así que puede estar o no en el reglamento previsto su constitución.

Sobre esta figura nos vamos a permitir citar un texto de la Revista de la Cámara de la Propiedad Horizontal que fue llevado a cabo por nuestra excelentísima decana de la Universidad Abierta Interamericana la Dra. María Alejandra Pasquet que nos pareció relevante para el tema en cuestión y dice:

“El Administrador del Consorcio de Propiedad Horizontal es una figura creada por la ley 13.512, y a la cual, esta normativa le atribuye dos facultades: es representante de los propietarios y además es mandatario legal. Sin embargo, a ningún protagonista de este sistema de vivienda escapa la idea que sus atribuciones van mas allá de las competencias que la ley y su decreto reglamentario, el Reglamento de Copropiedad y Administración, el reglamento interno, las resoluciones asamblearias y las normas del mandato, le otorgan. Sus facultades son bastas y requieren, especialmente en estos momentos, un importante nivel de profesionalidad y capacitación para lograr satisfacer el requerimiento del consorcistas y terceros”^{xxxix}.

Consideramos que el Administrador ha dejado de ser un simple mandatario o gestor de negocios ajenos, para ser un verdadero “gerente”, un proveedor profesional de servicio, con responsabilidades que requiere para el cumplimiento de su gestión, profesionalidad en sus conocimientos de los distintos rubros que dirige y organiza: contables, laborales, de administración y obviamente de mantenimiento.

Hasta debería manejar herramientas de negociación y mediación para lograr

que no se cumpla la sentencia del maestro Vélez Sárfeld, que limitó la posibilidad del dueño de dividir horizontalmente, porque además de otras razones, consideraba que constituían un "*semillero de conflictos*".

Por nuestra parte, consideramos que el administrador es un "*órgano*" de la P.H., como lo es la Asamblea y por ende, responde ya no solamente por el contrato de mandato, sino que tiene responsabilidad extracontractual respecto del Consorcio que administra los consorcistas y los terceros (contratantes o no).

A todo consorcista deberá interesarle la pericia de su Administrador, como bien dice Jorge Alterini^{cxl}, porque ante un caso judicial por mala administración, una vez excutidos los bienes del Consorcio, sigue la agresión al patrimonio de los propietarios. Cabe mencionar que en la II Convención Internacional Administradores de Propiedad Horizontal^{cxli} se consideró a la relación que vincula al Administrador con el Consorcio y otros terceros como una "*relación de consumo*" y por ende, regulada por el art. 40 de la Ley 24.240^{cxlii} (Ley de Defensa del Consumidor).

2. Conclusión

Luego del desarrollo de nuestro trabajo final hemos arribado a las siguientes conclusiones :

El derecho real de propiedad horizontal es, básicamente, una forma de convivencia que ha sido y es actualmente un régimen de muchísima utilidad para la sociedad, lo cual nos parece innegable sobretodo teniendo en cuenta la cantidad de gente que vive en edificios y además el auge que está teniendo la construcción por estos días, lo que implica que a futuro cada vez más gente va a vivir en este sistema.

Vale la pena recordar que el nacimiento de este derecho real tuvo como principal función brindar una solución al problema habitacional en aquellas épocas, y debemos admitir que fue todo un éxito. Pero también debemos resaltar

que notamos falencias importantes del sistema de P.H. y pensamos que es lógico que esto ocurra ya que han transcurrido más de cincuenta años de la sanción de la ley 13.512, que fue en 1948, y al año siguiente salió su decreto reglamentario 18.734/49, y desde entonces hasta ahora no se ha hecho ningún ajuste al régimen de la P.H.

Creemos que en los tiempos que corren el Derecho tiene la obligación de estar a la altura de la circunstancias y no perder de vista la realidad de lo cotidiano, pensamos que necesita de una actualización permanente para lograrlo y a través del estudio de la ley de Propiedad Horizontal hemos advertido que posee muchas grietas en sus artículos, por lo que consideramos que haciendo un ajuste en las partes troncales del sistema, esclareciendo la figura jurídica del Consorcio de propietarios y dotándolo de un patrimonio con el que pueda contar en todo momento, lograríamos un mejor desarrollo en su función, que no es ni más ni menos que regular la convivencia entre los consorcistas.

Pensamos que la figura del Consorcio se encuentra en la médula del sistema y que es muy importante que funcione bien, ya que esto permitirá un claro y mejor desarrollo de la P.H., lo que se traduce directamente en el bienestar de los condóminos e indirectamente a la sociedad en general.

Como lo hemos demostrado en el primer capítulo de este trabajo que habla de la P.H., son varios los puntos que deben ser revisados, ya que si bien el tema del título excede la temática de nuestro trabajo pensamos que debería ser actualizado, debido a que la mayoría de P.H. son edificios donde su figura es vertical.

Además, opinamos que la figura del Consorcio se vería fortalecida patrimonialmente contando con un fondo de reserva y un seguro de responsabilidad civil comprensiva abarcando tanto el campo contractual como el extracontractual, ya que como pudimos ver en el capítulo segundo cuando analizamos la responsabilidad del consorcio, una vez excutidos sus bienes siguen los del consorcista, lo cual es inevitable pero si el ente puede hacer frente a sus obligaciones no se verían afectadas las unidades privativas.

Así como lo expresamos en el tercer capítulo cuando hablamos de las teorías de la personalidad, en nuestra opinión ya no quedan dudas que a partir de la reforma del artículo 33 último párrafo del Código Civil, donde se trata el tema de las entidades de carácter privado que no requieren la autorización por parte del estado para funcionar, el consorcio quedaría encuadrado, ya que como lo hemos demostrado en el mismo capítulo, donde expusimos los atributos del ente como ser el nombre, domicilio, patrimonio, capacidad, al consorcio le basta con la inscripción en el registro público de comercio para constituirse.

Adherimos a la tesis de la personalidad restringida, limitando los actos que el ente lleve adelante a todo lo referente a la administración de la P.H.

Otro punto que debe ser revisado es el administrador, se trata de una figura que ha nuestro entender ha variado mucho, basamos nuestra opinión en el artículo de la Revista de la Cámara de la Propiedad Horizontal realizado por una especialista en los derechos reales como lo es la Dra. Alejandra Pasquet^{cxliii}. Advertimos que quien se desempeñe en esta tarea debe estar capacitado para poder llevarla adelante eficazmente para lo cual pensamos que es necesario que el administrador sea una persona idónea, ya que es el nexo entre los consorcistas y el consorcio. También entendemos que el mismo ha dejado de ser un simple mandatario, su función es compleja ya que debe manejar diferentes campos, como ser los aspectos jurídicos, contables, impositivos, contar con empresas de mantenimiento de edificios, razón por la cual vemos que el administrador debe ser una persona que se capacite permanentemente, que asista a cursos y que mantenga al consorcio muy bien informado.

Siguiendo nuestra posición de que el consorcio es una persona jurídica de esfera restringida a *contrario sensu* de lo que dice la ley en su art. 10 y 11, el acuerdo celebrado es entre el consorcio y el administrador y la relación que los une es un contrato atípico, oneroso, *intuitu personae*, que se nutre de ciertas figuras jurídicas análogas como son el mandato, locación de servicios, etc., pero es independiente a cualquiera de estas figuras.

La ley solo obliga al consorcio a contratar un seguro de incendio obligatoriamente, cualquier otro seguro lo deja librado a la voluntad de las partes que se resuelva en asamblea, por supuesto que habiendo analizado la ley y viendo las irregularidades que encontramos, como ni siquiera contar con un registro de administradores, esto nos parece sumamente preocupante para cualquier consorcista.

Entendemos que el sistema debe ser revisado y actualizado con los cambios que en nuestra modesta opinión lograrían un mejor funcionamiento y desarrollo del régimen de la P.H.

3. Propuesta

Luego del análisis detallado de los temas planteados en este trabajo de tesis vamos a proponer una reforma de la Ley 13.512 que gire en torno a mejorar el funcionamiento del sistema, así como también reforzar el patrimonio del consorcio, por lo cual proponemos:

- a) *El título de la misma debe ser: "Propiedad por pisos o departamentos".*
Tal cual como lo propone un gran entendedor en la materia, el Dr. Hernán Racciatti^{cxliv}, creemos que esta designación denotaría las distintas posibilidades que pueden presentarse, ya que el titular puede serlo de todo un piso en un edificio de varios pisos, o de un departamento, ya fuere en un piso de un edificio de varios o en un edificio de una sola planta.
- b) *El fondo de reserva debe ser constituido de manera obligatoria y previsto expresamente por la ley.* Creemos que no podemos dejarlo librado a que un reglamento lo prevea, ya que en una propiedad horizontal nunca se sabe en qué momento el consorcio tendrá que enfrentar algún hecho desafortunado y la posibilidad de poder contar con un fondo de reserva nos parece muy conveniente para el patrimonio del consorcio en cuanto a la aptitud de este para asumir derechos y obligaciones.

- c) *En los arts. 9, 10 y 11 se debe mencionar específicamente al “consorcio de propietarios”.* Como hemos demostrado, se trata de una persona jurídica de esfera restringida y es el ente que va a entender en todo el funcionamiento y desarrollo del sistema teniendo que dirigir y reglar la convivencia de la comunidad que habita en el edificio.
- d) *Establecer un seguro de cobertura integral obligatorio.* En la actualidad el administrador del consorcio solo se ve obligado al seguro de incendio, lo cual torna al sistema poco confiable. Opinamos que una solución sería establecer un seguro de cobertura integral obligatorio, con lo que lograríamos mayor seguridad y obtendríamos un mejor funcionamiento del sistema, llevándole tranquilidad a los consortes en cuanto a sus respectivas unidades. Siguiendo nuestra postura de la personalidad del consorcio aunque con capacidad restringida se entiende entonces que también es responsable patrimonialmente en cabeza propia, por eso nos parece que sin lugar a dudas un seguro de cobertura integral le daría un respaldo importante al patrimonio del ente.
- e) *La creación de un Registro de Administradores y que se realice su selección previa acreditación de idoneidad.* Apoyamos la calificación del administrador como órgano de la persona jurídica consorcio de la ley 13.512, pues es este enfoque el que nos parece satisfactorio para explicar la dinámica actual de la función. En orden a la faz interna y siguiendo nuestra postura (responsabilidad restringida del consorcio), existe una relación jurídica económica entre el ente mencionado y el Administrador, celebran un contrato atípico, *intuitu personae*, oneroso, el cual solo puede nutrirse de figuras análogas en forma subsidiaria pues tiene su propia tipicidad social. Entendemos que la figura del administrador ha evolucionado mucho porque ya no es un simple mandatario, sino que se ha convertido en un proveedor profesional de servicios organizado bajo la forma de empresa de servicios, enmarcándose la relación en la legislación del derecho de consumo (ley 24.240). Nos parece que, con la creación de un registro de administradores y su selección previa acreditación de idoneidad, mejoramos el sistema de la P.H. y el Consorcio, ya que muchas veces los consorcios caen en manos inadecuadas y pueden terminar siendo

responsables civilmente.

f) Que el Consorcio quede integrado con tres órganos que son: la Asamblea (gobierno) lugar donde se toman las decisiones, el Administrador (órgano ejecutivo) el encargado de ejecutar las decisiones tomadas en la asamblea y el Concejo de Administración (órgano de contralor) se encarga de controlar el desempeño del Administrador en su tarea de llevar adelante las decisiones tomadas en la asamblea. Creemos que con esta delimitación de funciones se logra un mejor funcionamiento del Consorcio que es, en definitiva, la razón de esta tesis.

El Consorcio es una figura que ha ido en ascenso, por eso hemos llevado a cabo estos planteos, para brindarle una variedad de herramientas para que logre un buen despliegue en su función de dirigir y reglar la convivencia de la comunidad consorcial, logrando el bienestar de sus componentes.

ANEXO

LEY 13.512^{cxlv}

REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

BUENOS AIRES, 30 DE SETIEMBRE DE 1948

BOLETIN OFICIAL, 18 DE OCTUBRE DE 1948

El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación Argentina, reunidos
en Congreso (...) SANCIONAN CON FUERZA DE LEY

ARTICULO 1. - Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley.

Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.

ARTICULO 2.- Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad. Se consideran comunes por dicha razón:

- a) Los cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías y vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entrada, jardines;
- b) Los locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etcétera;
- c) Los locales para alojamiento del portero y portería;
- d) Los tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos;
- e) Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común. Esta enumeración no tiene carácter

taxativo. Los sótanos y azoteas revestirán el carácter de comunes, salvo convención en contrario.

ARTICULO 3.- Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás.

El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcionado al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos, con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan.

ARTICULO 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.

ARTICULO 5.- Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento; estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes.

Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.

ARTICULO 6. - Queda prohibido a cada propietario u ocupante de los departamentos o pisos:

- a) Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración;

- b) Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble, o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.

ARTICULO 7. - El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos; al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etcétera. Toda obra nueva que afecte al inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.

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

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

Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, pueden realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados. Podrá también, cualquiera de los propietarios, realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos

mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado.

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

ARTICULO 9. - 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. El reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos a los siguientes puntos:

- a) Designación de 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;
- b) Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción; debiendo nombrarse en su caso el reemplazante por acto de escritura pública;
- c) La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes;
- d) La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley se exige una mayoría especial.

ARTICULO 10.- Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condóminos, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios, por mayoría

de votos. Estos se computarán en la forma que prevea el reglamento, y, en su defecto, se presumirá que cada propietario tiene un voto. Si un piso o departamento perteneciera a más de un propietario, se unificará la representación. 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 sumarísima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponda a fin de escucharlos.

ARTICULO 11.- El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquéllos.

Está, además, obligado a asegurar el edificio contra incendio.

ARTICULO 12.- En caso 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. 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, para adquirir la parte de ésta, según valuación judicial.

ARTICULO 13.- Los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras se cobrarán a cada propietario independientemente. A tal efecto se practicarán las valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

ARTICULO 14.- No podrá hipotecarse el terreno sobre el que se asienta el edificio de distintos propietarios, si la hipoteca no comprende a éste y si no cuenta con la conformidad de todos los propietarios. Cada piso o departamento podrá hipotecarse separadamente, y el conjunto de los pisos o departamentos, por voluntad de todos los propietarios.

ARTICULO 15.- En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del artículo 6, el representante o los propietarios afectados formularán la denuncia correspondiente ante el juez competente, y acreditada en juicio sumarísimo la transgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa, en beneficio del fisco, de doscientos a cinco mil pesos.

El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento de domicilio o el uso de la fuerza pública si fuera menester.

Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese 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.

ARTICULO 16.- En caso de vetustez del edificio, la mayoría que represente más de la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial.

ARTICULO 17.- La obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de las expensas y primas de seguro total del edificio, sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos en la extensión del artículo 3.266 del Código Civil, aun con respecto a las devengadas antes de su adquisición; y el crédito respectivo goza del privilegio y derechos previstos en los artículos 3.901 y 2.686 del Código Civil.

ARTICULO 18.- A los efectos de la presente ley, quedan derogados los artículos 2.617, 2.685 in fine y 2.693 del Código Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley.

ARTICULO 19.- El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley estableciendo los requisitos de inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos a que la misma se refiere, forma de identificación de los pisos o departamentos, planos que será necesario acompañar, etcétera.

ARTICULO 20.- Comuníquese al Poder Ejecutivo^{cxlvi}.

QUIJANO. - CAMPORA. - REALES. - ZAVALLA CARBÓ. -

DECRETO N° 18.734^{cxlvii}

Reglamentación de la Ley N° 13.512, 6 de Agosto de 1949

Artículo 1.- Sin perjuicio de la obligación de redactar e inscribir un reglamento de copropiedad y administración, impuesta al consorcio de propietarios por el Artículo 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 solicite la inscripción del referido reglamento.

Artículo 2.- No se inscribirán en los registros públicos, títulos por los que se constituya o transfiera el dominio u otros derechos reales sobre pisos o departamentos, cuando no se encontrare inscripto con anterioridad el reglamento de copropiedad y administración o no se lo presentare en ese acto en condiciones de inscribirlo.

Artículo 3.- El reglamento de copropiedad y administración, deberá proveer sobre las siguientes materias:

- 1) Especificación de las partes del edificio de propiedad exclusiva;
- 2) Determinación de la proporción que corresponda a cada piso o departamento con relación al valor del conjunto;
- 3) Enumeración de cosas comunes;
- 4) Uso de las cosas y servicios comunes;
- 5) Destino de las diferentes partes del inmueble;
- 6) Cargas comunes y contribución a las mismas;
- 7) Designación de representante o administrador, retribución y forma de remoción, facultades y obligaciones;
- 8) Forma y tiempo de convocación a las reuniones ordinarias y extraordinarias de propietarios; persona que la preside; reglas para deliberar; quórum; mayorías

necesarias para modificar el reglamento y para adoptar otras resoluciones; cómputo de votos, representación;

- 9) Persona que ha de certificar los testimonios a que se refieren los artículos 5 y 6 del presente decreto;
- 10) Constitución de domicilio de los propietarios que no han de habitar el inmueble;
- 11) Autorización que prescribe el artículo 27.

Artículo 4.- Para la inscripción del reglamento de copropiedad y administración deberá presentarse éste al Registro de la Propiedad, juntamente con el formulario N° 1 a que se refiere el artículo 29 y un plano de edificio extendido en tela, firmado por profesional con título habilitante. En dicho plano las unidades se designarán con numeración corrida comenzando por las de la primera planta; se consignará las dimensiones y la descripción detallada de cada unidad y de las partes comunes del edificio y se destacará en color las partes de propiedad exclusiva.

Artículo 5.- Las decisiones que tome el consorcio de propietarios conforme al artículo 10 de la ley N° 13.512, se harán constar en actas que firmarán todos los presentes. El libro de actas será rubricado en la Capital Federal y Territorios Nacionales, por el Registro de la Propiedad, y en las provincias por la autoridad que los respectivos gobiernos determinen. Todo propietario podrá imponerse del contenido del libro y hacerse expedir copia de las actas, la que será certificada por el representante de los propietarios o por la persona que éstos designen. Las actas podrán ser protocolizadas.

Será también rubricado por la misma autoridad el libro de administración del inmueble.

Artículo 6.- A requerimiento de cualquier escribano que deba autorizar una escritura pública de transferencia de dominio sobre pisos o departamentos, el consorcio de propietarios, por intermedio de la persona autorizada, certificará sobre la existencia de deuda por expensas comunes que afecten al piso o departamento que haya de ser transferido.

Artículo 7.- El Banco Hipotecario Nacional concederá préstamos de fomento, especiales

u ordinarios, según corresponda a cada caso de acuerdo con su ley orgánica, escalas de acuerdos e intereses y normas internas que se dicten, para facilitar la construcción o la adquisición de inmuebles destinados a ser divididos en departamentos o pisos que hubieran de adjudicarse a distintos propietarios, como así también para la adquisición aislada de uno o más departamentos o pisos de un inmueble.

Artículo 8.- Los préstamos que el Banco Hipotecario Nacional ha concedido o acuerde por el sistema llamado de sociedad de propiedad colectiva, podrán ser convertidos en préstamos individuales, siempre que los interesados se ajusten al régimen de la ley N° 13.512 y cumplan los requisitos que a ese efecto establezca el Banco.

Artículo 9.- Se inscribirán en el Registro de la Propiedad de la Capital Federal:

- 1) Los títulos constitutivos o traslativos de dominio, sobre pisos o departamentos;
- 2) Los títulos en que se constituyan, transfieran, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de hipoteca, usufructo, uso, habitación, servidumbre o cualquier otro derecho real sobre ellos;
- 3) Los actos o contratos en cuya virtud se adjudiquen pisos o departamentos o derechos reales, aún cuando sea con la obligación de parte del adjudicatario de transmitirlos a otro, o invertir su importe en objetos determinados,
- 4) Las sentencias ejecutorias que por herencia, prescripción u otra causa reconocieren adquirido el dominio o cualquier otro derecho real sobre pisos o departamentos;
- 5) Los contratos de arrendamiento de pisos o departamentos por tiempo indeterminado, que exceda de un año;
- 6) Las ejecutorias que dispongan el embargo de departamentos o pisos o que inhibían a una persona de la libre disposición de los mismos.

Artículo 10.-Sin perjuicio de la aplicación de las disposiciones de la ley 1893, Título XIV, en lo que fueren compatibles con el presente régimen, para las inscripciones que señalan en el artículo anterior se aplicarán estrictamente o por analogía las disposiciones que contienen los artículos 6°, 7°, 11°, 14° al 17°, 35°, 37° a 44°, 46° a 56°, 58° a 60°, 65°, 66°, 68°, 72°, 73°, 74°, 75°, 77°, 89° a 100°, 102° a 111°, 114° a 186°, 190°, 191°, 193° a 207° del reglamento del Registro de la Propiedad, como así también las disposiciones del decreto 10.961 del 4 de mayo de 1937.

Artículo 11.- Toda inscripción deberá contener las siguientes enunciaciones:

- 1) Días y hora de presentación de título en el Registro;
- 2) Situación del edificio, calle, número, zona, designación numérica y superficie de la unidad y su proporción en la copropiedad;
- 3) Valor, extensión, condiciones y cargas de cualquier especie del derecho que se inscriba;
- 4) Naturaleza del acto que se inscriba y su fecha;
- 5) Nombre, apellido, estado y domicilio de la persona a cuyo favor se haga la inscripción;
- 6) Nombre, apellido, estado y domicilio de la persona de quien proceda inmediatamente el derecho a inscribir;
- 7) Tomo y folio de la inscripción correspondiente al título transmitente;
- 8) (Derogado por decreto 23.049/56);
- 9) Constancia de haber solicitado los certificados del registro;
- 10) Designación de la escribanía, oficina o archivo en que existen el título original;
- 11) Nombre y jurisdicción del funcionario, juez o tribunal que haya expedido el testimonio o la ejecutoria u ordenado la inscripción;
- 12) Firma del encargado del Registro.

Artículo 12.- Con los formularios de adquisición que presenten los escribanos juntamente con los testimonios del acto a inscribir y los originales de los oficios que por duplicado remitan los jueces se confeccionarán los protocolos de "Registro de Propiedad Horizontal".

Este Registro se llevará abriendo uno particular a cada piso o departamento, se asentará por primera partida la primera inscripción, ligándose por notas marginales todas las posteriores inscripciones, anotaciones y cancelaciones relativas al mismo piso o departamento.

Artículo 13.- Las inscripciones de dominio de las distintas unidades que constituyen una

finca, se ligarán las primera vez por notas a la inscripción de dominio de la ley 1893.

Artículo 14.- En las escrituras de transmisión de dominio de cada unidad, se hará constar, cuando corresponda, la autorización de la Dirección General Impositiva.

Artículo 15.- Los libros del dominio de la propiedad horizontal serán llevados para los inmuebles de la Capital Federal, por zona norte y zona sud, según que los edificios estén situados en la parte que se extiende al norte de la línea media de la calle Rivadavia o en la parte que se extiende al sud de la referida línea.

En cuanto a los inmuebles ubicados en los territorios nacionales, se abrirá un libro para cada gobernación.

Artículo 16.- Las inscripciones de cada piso o departamento pertenecientes a un mismo edificio, llevarán igual número de orden que se denominará número de edificio.

Artículo 17.- El formulario del reglamento de copropiedad y administración, sus eventuales modificaciones y el plano del edificio a que refiere el artículo 4º, serán debidamente registrados.

Artículo 18.- En el Registro de Hipotecas sobre la propiedad horizontal se llevarán libros correspondientes a la zona norte y zona sud de la Capital Federal y además libros especiales de ambas zonas para las escrituras de hipotecas a favor del Banco Hipotecario Nacional. También se abrirá un libro para cada gobernación.

Artículo 19.- Las referencias de hipotecas, embargos y demás restricciones al dominio, se anotarán al margen de la inscripción de cada unidad.

Artículo 20.- Si en garantía de una misma obligación, se grava con hipoteca varios pisos o departamentos, se deberá presentar un formulario de inscripción por cada departamento.

Artículo 21.- Cuando el reglamento de copropiedad y administración establezca determinadas condiciones para la transferencia del piso o departamento, el registro observará y suspenderá el trámite de la inscripción del documento correspondiente hasta tanto se dé cumplimiento a lo exigido por el aludido reglamento.

Artículo 22.- En los testimonios y oficios judiciales que se presenten para su inscripción se hará constar, además de los datos que prescribe la ley número 1893, los tomos, folios, números de orden de cada inscripción de la propiedad horizontal, como así también del legajo especial.

Artículo 23.- Todo documento que se presente para su inscripción en el Registro de la Propiedad Horizontal, se asentará en los libros diarios e índice que se llevan actualmente, en los que se dejará constancia del tomo y folio correspondiente.

Artículo 24.- Los escribanos de registro no autorizarán escrituras públicas de constitución o traspaso de dominio u otros derechos reales sobre pisos o departamentos, si no se hubiese inscripto previamente el reglamento de copropiedad y administración en el registro de propiedad, o no se lo presentase en ese acto para ser inscripto simultáneamente con el título. Deberán asimismo exigir constancia de que el edificio ha sido asegurado contra incendio, conforme a lo establecido en el artículo 11 de la ley 13.512, como también de la autorización municipal que prevé el artículo 27 de este decreto.

Artículo 25.- (Derogado por decreto 7795/55).

Artículo 26.- A los efectos del pago del impuesto inmobiliario, en la valuación de cada piso o departamento irá incluida la parte proporcional del valor atribuido al terreno y a las cosas de propiedad común. La proporción entre esa valuación y la que corresponde al conjunto del inmueble, permanecerá inalterable. Si en algún departamento o piso se realizasen mejoras o se agregasen detalles de ornamentación que justifiquen el aumento del impuesto una valuación de adicional se establecerá por separado por ese fin.

Artículo 27.- Las autoridades municipales podrán establecer los requisitos que deben reunir los edificios que hayan de someterse al régimen de la ley 3512 y expedir las pertinentes autorizaciones, las que, una vez otorgadas, no podrán revocarse.

Artículo 28.- Las decisiones que tome válidamente la mayoría de propietarios serán comunicados a los interesados ausentes por carta certificada.

Artículo 29.- Apruébanse los modelos de formularios anexos al presente decreto los que, además de los recaudos que establece el artículo 4° del decreto 104.961, deberán presentar un margen de siete centímetros.

Artículo 30.- Comuníquese, etc^{cxlviii}.

BIBLIOGRAFÍA

a) General

- ALTERINI, Atilio A., “*Derecho privado. Derechos reales, de familia y sucesorio*”, 3ª. Ed., Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1989.
- BORDA, Guillermo, “*Manual de derechos reales*”, 4a. ed., Ed. Perrot, Buenos Aires.
- KROTOSCHIN, Ernesto, “*Tratado Práctico de Derecho del Trabajo*”, Buenos Aires, 1963, Vol. I.
- LLAMBÍAS, Jorge, “*Tratado de Derecho Civil, Obligaciones*”, Buenos Aires, T I.
- MARIANI DE VIDAL, Mariana, “*Derechos reales*”, 7ª. Ed., Ed. Zavalía, Buenos Aires, 2004.
- MUSTO, Néstor, José; “*Régimen legal de los derechos reales*”, T I.
- PIZARRO, Ramón, “*Instituciones de Derecho Privado – Obligaciones 2*”, Ed. Hammurabi, 1999.

b) Especial

- ALEGRÍA, Héctor, “*La representación societaria*”, en Revista de Derecho Privado y Comunitario, Ed. Rubinzal-Culzoni, 1994.
- ALEGRÍA, Héctor, “*Prescripción de las acciones de responsabilidad contra directores de sociedades anónimas*”, Revista de Derecho Privado y Comunitario, vol. 22, Rubinzal-Culzoni Editores, febrero de 2000.
- ALTERINI, Atilio, “*Carga y contenido de la prueba del factor de atribución en la responsabilidad*”, LL 1998-B-94.
- ALTERINI, J. H., “*Responsabilidad de los consorcios por deudas de consorcio*”, E. D., T. 56.
- ARATA, Rodolfo, “*El consorcio de propietarios: Responsabilidad civil*”, en HIGHTON, Elena, ALVAREZ JULIA, Luis y otros “*Responsabilidad civil. Teoría y práctica*”, Ed. Ad-Hoc, Bos Aires, 1986, pág. 69 y 70.
- BUERES, Alberto, “*El incumplimiento de la obligación y la responsabilidad del deudor*”, en Revista de Derecho privado y Comunitario, “*Responsabilidad contractual I*”, vol. 17, Ed. Rubinzal-Culzoni, 1998.

- BUSTAMANTE ALSINA, “*Responsabilidad civil*”, Artes Gráficas Candil SH, Buenos Aires, 1997.
- CONSTANTINO, Juan y RODRÍGUEZ ARAUJO, Gerardo, “*Responsabilidad civil por remoción incausada del administrador en el régimen de la propiedad horizontal*”, en revista de Jurisprudencia Provincial, Buenos Aires, julio 1996.
- CURUTCHET, Julio, “*Naturaleza jurídica del consorcio de propietarios en la propiedad horizontal*”, JA, 1961-III-528.
- GABÁS, Alberto A., “*Manual teórico-práctico de propiedad horizontal*”, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1991, pág. 32.
- GAIDOS, Jorge, “*El principio favor debilis en materia contractual*”, en “Derecho del consumidor”, Ed. Juris, 1997.
- GESUALDI, Dora, “*La prueba de la culpa en la responsabilidad profesional*”, en “Las responsabilidades profesionales. Libro homenaje al Dr. Luis O. Andorno”, Librería Editora Platense, 1992.
- HIGHTON, Elena, en “*Responsabilidad civil. Teoría y práctica*”, Ed. Ad-Hoc, Bos Aires, 1986.
- II Convención Internacional Administradores de Propiedad Horizontal, Punta del Este, Uruguay, 2003.
- Jornadas Rosarinas de Derecho Civil, en Revista de la Cámara de la Propiedad Horizontal, año XIII, N° 91, septiembre/octubre 2004.
- LAJE, Eduardo, “*La personalidad del consorcio de propietarios creado por la ley 13.512*”, LL, 99-430.
- MARIANI DE VIDAL, Mariana, “*Las deudas del consorcio de copropietarios: sobre qué bienes pueden hacerse efectivas*”, ED, T. 45.
- MASCHERONI, Fernando H, “*El director de la sociedad anónima*”, Ed. Cangallo, 1978.
- ORGAZ, “*Daño resarcible*”, Buenos Aires, 1960.
- PASQUET, María Alejandra, en Revista de la Cámara de la Propiedad Horizontal, Año XIII, N° 97, abril/mayo 2006.
- PEYRANO, Jorge, “*Aspectos procesales de la responsabilidad profesional*”, en “Las responsabilidades profesionales. Libro homenaje al Dr. Luis O. Andorno”, Librería Editora Platense, 1992.
- SILVESTRE DE AIMO, Norma y QUINTANA, Teresa, “La pretendida

personalidad jurídica del consorcio de propietarios en la ley 13.512”, ED, 1985

CITAS BIBLIOGRÁFICAS

-
- ⁱ MARIANI DE VIDAL, Mariana, “*Derechos reales*”, 7ª. Ed., Ed. Zavallia, Buenos Aires, 2004, pág. 239.
- ⁱⁱ B.O., ley 13512, 13/10/48.
- ⁱⁱⁱ MUSTO, Néstor, José; “*Régimen legal de los derechos reales*”, T I, pág. 7.
- ^{iv} R.N., Código Civil, nota al artículo 497, ley 340, 1869.
- ^v ALTERINI, Atilio A., “*Derecho privado. Derechos reales, de familia y sucesorio*”, 3ª. Ed., Ed. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1989, pág. 12.
- ^{vi} BORDA, Guillermo, “*Manual de derechos reales*”, 4a. ed., Ed. Perrot, Buenos Aires, pág. 13.
- ^{vii} *Ibidem*, pág. 13.
- ^{viii} *Ibidem*, pág. 14.
- ^{ix} R.N., Código Civil, artículo 577, ley 340, 1869.
- ^x R.N., Código Civil, artículo 2502, ley 340, 1869.
- ^{xi} D.ses.Sen., ley 4124, 1902, p. 1052.
- ^{xii} R.N., Código Civil, artículo 2503, ley 340, 1869.
- ^{xiii} B.O., ley 13512, 13/10/48.
- ^{xiv} ALTERINI, Atilio A., *Op. Cit.*, pág. 17.
- ^{xv} R.N., Código Civil, artículo 2502, ley 340, 1869.
- ^{xvi} MUSTO, Néstor, José; *Op. Cit.*, pág. 42 y 43.
- ^{xvii} R.N., Código Civil, artículo 2617, ley 340, 1869.
- ^{xviii} *Ibidem*, nota al artículo 2617.
- ^{xix} MARIANI DE VIDAL, Mariana, *Op. Cit.*, pág. 243.
- ^{xx} *Ibidem*.
- ^{xxi} B.O., ley 13512, 13/10/48.
- ^{xxii} MARIANI DE VIDAL, Mariana, *Op. Cit.*, pág. 244.
- ^{xxiii} GABÁS, Alberto A., “*Manual teórico-práctico de propiedad horizontal*”, Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 1991, pág. 32.
- ^{xxiv} *Ibidem*, pág. 33.
- ^{xxv} MARIANI DE VIDAL, Mariana, *Op. Cit.*, pág. 245.
- ^{xxvi} B.O., ley 25.509, 17/12/2001.
- ^{xxvii} MARIANI DE VIDAL, Mariana, *Op. Cit.*, pág. 247 y 248.
- ^{xxviii} B.O., ley 13512, 13/10/48.
- ^{xxix} B.O., decreto 18.734 reglamentario de la ley 13.512, 10/08/49.
- ^{xxx} C.N.Civ., sala E, ED, 11-388. C.N.Espec.Civ. y Com., sala I, ED, Rep. 17, pág. 790, n° 84, sala IV, ED-101-434.
- ^{xxxi} B.O., ley 13512, 13/10/48.
- ^{xxxii} C.N.Civ., sala E, ED, 22-765, conf. C.N.Civ., sala B, LL, 91-560.
- ^{xxxiii} B.O., ley 13512, 13/10/48.

-
- xxxiv MARIANI DE VIDAL, Mariana, Op. Cit., pág. 255.
- xxxv *Ibidem*, pág. 256.
- xxxvi B.O., ley 13512, 13/10/48.
- xxxvii *Ibidem*.
- xxxviii B.O., decreto 18.734 reglamentario de la ley 13.512, 10/08/49.
- xxxix C.N.Civ., sala E, ED, 16-355.
- xl *Ibidem*, pág. 198.
- xli B.O., ley 13512, 13/10/48.
- xlii *Ibidem*.
- xliii *Ibidem*.
- xliv MARIANI DE VIDAL, Mariana, Op. Cit., pág. 356.
- xlv B.O., ley 13512, 13/10/48.
- xlvi *Ibidem*, pág. 357.
- xlvii GABBAS, Op. Cit., pág. 326.
- xlviii BUSTAMANTE ALSINA, "*Responsabilidad civil*", Artes Gráficas Candil SH, Buenos Aires, 1997, pág. 85.
- xliv LLAMBÍAS, Jorge, "*Tratado de Derecho Civil, Obligaciones*", Buenos Aires, T I, pág. 177.
- l BUSTAMANTE ALSINA, Op. Cit., pág. 88.
- li *Ibidem*, pág. 109.
- lii LLAMBÍAS, Jorge, Op. Cit., pág. 88.
- liii BUSTAMANTE ALSINA, Op. Cit., pág. 145.
- liv *Ibidem*, pág. 160.
- lv *Ibidem*, pág. 165.
- lvi *Ibidem*, pág. 237.
- lvii *Ibidem*, pág. 265.
- lviii ORGAZ, "*Daño resarcible*", Buenos Aires, 1960, pág. 154.
- lix *Ibidem*, pág. 154.
- lx BUSTAMANTE ALSINA, Op. Cit., pág. 307.
- lxi R.N., Código Civil, artículo 1113, ley 340, 1869.
- lxii *Ibidem*, artículo 514.
- lxiii *Ibidem*, Op. Cit., pág. 323.
- lxiv *Ibidem*, pág. 336.
- lxv *Ibidem*, pág. 338.
- lxvi *Ibidem*, pág. 383.
- lxvii *Ibidem*, pág. 387.
- lxviii C. Cass., 21-XI-1911-1-73, nota de Lyon et Caen; D., 1913-1-1249, nota de Sarrut.
- lxix BUSTAMANTE ALSINA, Op. Cit., pág. 421.
- lxx *Ibidem*, pág. 446.
- lxxi KROTOSCHIN, Ernesto, "*Tratado Práctico de Derecho del Trabajo*", Buenos Aires, 1963, Vol. I, pág. 309.
- lxxii BUSTAMANTE ALSINA, Op. Cit., pág. 457.

-
- lxxiii *Ibíd.*, pág. 471.
- lxxiv B.O., ley 13512, 13/10/48.
- lxxv *Ibíd.*
- lxxvi GABÁS, Alberto A., *Op. Cit.*, pág. 205 y ss.
- lxxvii *Ibíd.*
- lxxviii *Ibíd.*
- lxxix R.N., Código Civil, artículo 33, ley 340, 1869.
- lxxx CURUTCHET, Julio, “*Naturaleza jurídica del consorcio de propietarios en la propiedad horizontal*”, JA, 1961-III-528.
- lxxxi *Ibíd.*
- lxxxii LAJE, Eduardo, “*La personalidad del consorcio de propietarios creado por la ley 13.512*”, LL, 99-430.
- lxxxiii *Ibíd.*
- lxxxiv GABÁS, Alberto A., *Op. Cit.*, pág. 210 y ss.
- lxxxv SILVESTRE DE AIMO, Norma y QUINTANA, Teresa, “*La pretendida personalidad jurídica del consorcio de propietarios en la ley 13.512*”, ED, 21/06/85.
- lxxxvi B.O., ley 17.711, modificatoria del Código Civil, 1967.
- lxxxvii B.O., ley 13512, 13/10/48.
- lxxxviii GABBAS, *Op. Cit.*, pág. 204, 2º párrafo.
- lxxxix *Ibíd.*, pág. 220.
- xc GABÁS, Alberto A., *Op. Cit.*, pág. 224.
- xci B.O., decreto 18.734 reglamentario de la ley 13.512, 10/08/49.
- xcii GABÁS, Alberto A., *Op. Cit.*, pág. 226.
- xciii *Ibíd.*, pág. 228.
- xciv GABÁS, Alberto A., *Op. Cit.*, pág. 109 y 110.
- xcv R.N., Código Civil, ley 340, 1869.
- xcvi ARATA, Rodolfo, “*El consorcio de propietarios: Responsabilidad civil*”, en HIGHTON, Elena, ALVAREZ JULIA, Luis y otros “*Responsabilidad civil. Teoría y práctica*”, Ed. Ad-Hoc, Bos Aires, 1986, pág. 69 y 70.
- xcvii MARIANI DE VIDAL, Mariana, “*Las deudas del consorcio de copropietarios: sobre qué bienes pueden hacerse efectivas*”, *El Derecho*, T. 45, pág. 865.
- xcviii B.O., ley 13512, 13/10/48.
- xcix ALTERINI, J. H., “*Responsabilidad de los consorcios por deudas de consorcio*”, *E. D.*, T. 56, pág. 742.
- c R.N., Código Civil, art. 1713, ley 340, 1869.
- ci ALTERINI, J. H., *Op. Cit.*, pág. 743.
- cii ALTERINI, J. H., *Op. Cit.*, pág. 744.
- ciii B.O., ley 13512, 13/10/48.
- civ ARATA, Rodolfo, *Op. Cit.*, pág. 83 y 84.
- cv R.N., Código Civil, ley 340, 1869.
- cvi HIGHTON, Elena, en “*Responsabilidad civil. Teoría y práctica*”, Ed. Ad-Hoc, Buenos Aires,

1986, pág. 84 a 86.

^{cvii} *Ibidem*.

^{cviii} Jornadas Rosarinas de Derecho Civil, en Revista de la Cámara de la Propiedad Horizontal, año XIII, N° 91, septiembre/octubre 2004, pág. 30,31,32.

^{cix} GABBAS, Op. Cit., pág. 117, 2° párrafo.

^{cx} B.O., ley 13512, 13/10/48.

^{cxii} *Ibidem*.

^{cxiii} MARIANI DE VIDAL, Mariana, Op. Cit., pág. 287 y ss.

^{cxiiii} *Ibidem*.

^{cxv} B.O., Decreto 18.734 Reglamentario de la ley 13.512, 10/08/49.

^{cxvi} GABÁS, Alberto A., Op. Cit., pág. 219 y ss.

^{cxvii} B.O., ley 13512, 13/10/48.

^{cxviii} *Ibidem*, pág. 199.

^{cxix} B.O., decreto 18.734/49, reglamentario de la ley 13.512, 06/08/1949.

^{cxx} *Ibidem*.

^{cxxi} ALEGRÍA, Héctor, “*Prescripción de las acciones de responsabilidad contra directores de sociedades anónimas*”, Revista de Derecho Privado y Comunitario, vol. 22, Rubinzal-Culzoni Editores, febrero de 2000, pág. 263.

^{cxxii} B.O., ley 13512, 13/10/48.

^{cxxiii} Proyecto de Código Civil de 1998, Art. 1979 y 2006.

^{cxxiiii} N. Nac. Civ., sala M, 03/03/1997, “*Farrán de Palacín, Gloria v. Consorcio Suárez 724/26/32/48*”, LL 1997-D-178.

^{cxxv} C. Nac. Civ., sala H, “*De Filippis, Gustavo v. Jiménez, Francisco s/ nulidad de asamblea*”, publ. en JA 1998-III-490, 26/02/1998.

^{cxxvi} B.O., ley 13512, 13/10/48.

^{cxxvii} ALEGRÍA, Héctor, “*La representación societaria*”, en Revista de Derecho Privado y Comunitario, Ed. Rubinzal-Culzoni, 1994, Pág. 249.

^{cxxviii} MASCHERONI, Fernando H, “*El director de la sociedad anónima*”, Ed. Cangallo, 1978, pág. 57 y ss..

^{cxxix} Sup. Corte Just. Mdoza, sala 1a., “*Caretta Pons de Zeballos, Cecilia A. y otros v. Consorcio Rivadavia 38/42/46*”, ED 146-280, 18/12/1991.

^{xxx} B.O., ley 24240, 15/10/93.

^{xxxi} CONSTANTINO, Juan y RODRÍGUEZ ARAUJO, Gerardo, “*Responsabilidad civil por remoción incausada del administrador en el régimen de la propiedad horizontal*”, en Revista de Jurisprudencia Provincial, Buenos Aires, julio 1996, pág. 524/5.

^{xxxii} GAIDOS, Jorge, “*El principio favor debilis en materia contractual*”, en “Derecho del consumidor”, Ed. Juris, 1997, pág. 113.

^{xxxiii} PEYRANO, Jorge, “*Aspectos procesales de la responsabilidad profesional*”, en “Las responsabilidades profesionales. Libro homenaje al Dr. Luis O. Andorno”, Librería Editora Platense, 1992, pág. 263 y ss..

^{xxxiiii} III Congreso Nacional de Derecho Civil, Córdoba, 1961.

-
- ^{cxxxiv} ALTERINI, Atilio, “Carga y contenido de la prueba del factor de atribución en la responsabilidad”, LL 1998-B-94.
- ^{cxxxv} BUERES, Alberto, “El incumplimiento de la obligación y la responsabilidad del deudor”, en Revista de Derecho privado y Comunitario, “Responsabilidad contractual I”, vol. 17, Ed. Rubinzal-Culzoni, 1998, pág. 109.
- ^{cxxxvi} PIZARRO, Ramón, “Instituciones de Derecho Privado – Obligaciones 2”, Ed. Hammurabi, 1999, pág. 601.
- ^{cxxxvii} GESUALDI, Dora, “La prueba de la culpa en la responsabilidad profesional”, en “Las responsabilidades profesionales. Libro homenaje al Dr. Luis O. Andorno”, Op. Cit.
- ^{cxxxviii} R.N., Código Civil, arg. art. 888, ley 340, 1869.
- ^{cxxxix} PASQUET, María Alejandra, en Revista de la Cámara de la Propiedad Horizontal, Año XIII.N97, abril/mayo 2006, pág. 13.
- ^{cxl} ALTERINI, J. H., Op. Cit., pág. 745.
- ^{cxli} II Convención Internacional Administradores de Propiedad Horizontal, Punta del Este, Uruguay, 2003.
- ^{cxlii} B.O., ley 24240, 15/10/93.
- ^{cxliii} PASQUET, María Alejandra, Op. Cit., pág. 13.
- ^{cxliv} RACCIATTI, Hernán, en MARIANI DE VIDAL, Mariana, Op. Cit., pág. 240.
- ^{cxlv} B.O., ley 13512, 13/10/48.
- ^{cxlvi} *Ibidem*.
- ^{cxlvii} B.O., decreto 18.734/49, reglamentario de la ley 13.512, 06/08/1949.
- ^{cxlviii} *Ibidem*.

ÍNDICE

Capítulo I

“DERECHOS REALES Y PROPIEDAD HORIZONTAL”

1. Concepto.....	7
2. La teoría de la obligación pasivamente universal.....	7
3. Definición de derecho real.....	8
3.1. Caracteres.....	9
3.2. Creación de los derechos reales.....	10
3.3. Enumeración.....	11
3.4. Clasificación.....	12
3.5. <i>Numerus clausus</i>	12
4. Origen de la P. H.....	13
5. La ley 13.512.....	15
5.1. Fuentes.....	15
5.2. Normas que deroga y normas que declara expresamente.....	15
5.3. Derecho comparado.....	16
6. Naturaleza jurídica.....	17
7. Objeto.....	18
8. Partes exclusivas o privativas.....	19
8.1. Conversión de partes comunes a privativas.....	21
9. Adquisición del derecho.....	22
10. Reglamento de Copropiedad y Administración.....	22
10.1. Cláusulas Obligatorias.....	23
10.2. Tipos de cláusulas.....	23

10.3. Modificación del reglamento.....	24
10.4. Efectos de su inscripción.....	24
10.5. Asambleas de propietarios.....	26
10.6. El derecho de voto.....	27
10.7. La asamblea judicial.....	27
10.9. Extinción del sistema.....	28
10.9.1. Modos comunes al dominio.....	28
10.10. Modos propios de la propiedad horizontal.....	28
10.10.1. Destrucción.....	28
10.10.2. Vetustez.....	29
10.10.3. Confusión y desafectación.....	30

Capítulo II

“RESPONSABILIDAD CIVIL”

1. Noción general.....	33
2. El deber de responder.....	33
3. Sistemas: contractual y extracontractual.....	33
3.1. Diferencias.....	34
3.2. Opción.....	36
3.3. Doble ámbito de la responsabilidad.....	36
4. Antijuridicidad.....	36
4.1. Incumplimiento relativo: Mora.....	36
4.2. Incumplimiento absoluto.....	37
4.3. Cumplimiento irregular o defectuoso.....	37
4.4. Cumplimiento tardío.....	38
4.5. Inimputabilidad de la inejecución.....	38
5. Daño.....	38

5.1. Daño justificado.....	39
5.2. Daño resarcible.....	42
5.3. Daño patrimonial.....	42
5.3.1. Requisitos.....	42
5.4. Diferentes clases de daños.....	43
5.4.1. Daños en la responsabilidad contractual.....	43
5.4.2. Daños en la responsabilidad extracontractual.....	43
5.4.3. Daños en ambas responsabilidades.....	43
5.4.4. Daño moral.....	44
6. Relación de causalidad entre el daño y el hecho.....	45
6.1. Extensión del resarcimiento.....	45
6.1.1. Responsabilidad contractual.....	45
6.1.2. Responsabilidad extracontractual.....	46
6.2. Interrupción del nexo causal.....	46
6.3. Factores de responsabilidad.....	47
6.3.1. Factores subjetivos de imputabilidad.....	48
6.3.1.1. Culpabilidad.....	48
6.3.1.2. Dolo.....	48
6.3.1.2.1. Dolo contractual.....	48
6.3.1.2.2. Dolo delictual.....	49
6.3.1.2.3. Culpa.....	49
6.3.1.3. Sectores de aplicación de los factores subjetivos.....	50
6.3.1.3.1. Responsabilidad extracontractual.....	50
6.3.1.3.2. Responsabilidad contractual.....	50
6.3.2. Factores objetivos de responsabilidad.....	51
6.3.2.1. Sectores de aplicación del factor "garantía".....	51
6.3.2.1.1. Responsabilidad extracontractual.....	51
6.3.2.1.2. Responsabilidad contractual.....	53
6.3.2.2. Sectores de aplicación del factor "riesgo".....	54
6.3.2.2.1. Responsabilidad extracontractual.....	54
6.3.2.2.2. Responsabilidad contractual.....	56
6.3.2.2.2.1. Accidentes del trabajo.....	56
6.3.2.2.2.2. Transporte de personas.....	56
6.3.2.3. Sector de aplicación del factor "equidad".....	57

6.3.2.4. Factor "abuso del derecho".....	58
--	----

Capítulo III

“CONSORCIO DE PROPIETARIOS”

1. Concepto.....	60
2. Naturaleza jurídica.....	60
2.1. Teoría negativa de la personalidad.....	60
2.2. Teoría que reconoce personalidad amplia.....	62
2.3. Teorías que aceptan la personalidad restringida.....	63
2.4. Otras manifestaciones de la personalidad.....	69
3. Responsabilidad del Consorcio.....	72
3.1. La responsabilidad contractual.....	72
3.2. La ejecución de la sentencia y sus dificultades prácticas.....	72
3.2.1. La admisión de la personería del consorcio.....	73
3.2.2. La doctrina de la responsabilidad subsidiaria.....	75
3.2.3. La no admisión de la personería del consorcio.....	77
4. La responsabilidad extracontractual.....	77
4.1. Responsabilidad del Consorcio.....	77
4.2. Responsabilidad de los consorcistas.....	78
4.3. Transmisión de la calidad de consorcista.....	79
4.3.1. Responsabilidad del consorcio.....	79
4.3.2. Responsabilidad de los consorcistas.....	79
4.3.3. Pautas generales de responsabilidad civil del consorcio.....	81

Capítulo IV**“EL ADMINISTRADOR”**

1. Introducción.....	85
1.1. Nombramiento, remoción y remuneración.....	85
1.2. Funciones.....	87
1.3. Facultades legales del administrador.....	91
1.4. Facultades convencionales del administrador.....	91
1.5. Responsabilidad civil del administrador.....	91
2. Conclusión.....	100
3. Propuesta.....	103
ANEXO.....	106
Ley 13.512.....	107
Decreto 18.734.....	114
BIBLIOGRAFÍA.....	121
CITAS BIBLIOGRÁFICAS.....	123