



UNIVERSIDAD ABIERTA INTERAMERICANA

Facultad de derecho y ciencias políticas

Carrera de abogacía

Sede Regional Rosario

2017

“RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ADMINISTRADOR DE CONSORCIO”

Tutor: Zencic, Santiago Siro.

Alumno: Guzmán, Sebastián Enrique.

Título al que aspira: Abogado.

Fecha de presentación: 10 de mayo de 2017.

## **RESUMEN:**

El tema que se va a desarrollar en el presente trabajo de investigación se titula: “RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ADMINISTRADOR DE CONSORCIO”

El mismo ha sido elegido con el fin de individualizar las problemática planteada por la sanción del Nuevo Código Civil y Comercial, hoy en día en la figura del administrador de consorcio, sus funciones y con ello su responsabilidad civil, por incumplimiento, dado la positivización del consorcio como persona jurídica.

Recordemos que el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación incorpora el Derecho Real de Propiedad Horizontal como derecho real autónomo, a partir del art. 2037 del Código Civil y Comercial de la Nación derogando la ley 13.512 del año 1948, donde entre sus múltiples modificaciones, legisla definitivamente sobre la personalidad jurídica del consorcio y al administrador, como su representante legal entre otras funciones. Esta modificación trae como consecuencia la interpretación de la nueva normativa sobre la figura del administrador, tratar de interpretar, al mismo dentro del sistema jurídico, y por consiguiente aproximarnos a establecer su responsabilidad civil.

Para ello, la presente tesina se compondrá por una parte general y cinco capítulos. En la parte general se desarrollarán cuestiones introductorias, la hipótesis, estado de la cuestión y el marco teórico.

En el primer capítulo vamos a analizar cómo surge el Derecho de Propiedad Horizontal en Argentina y en el Derecho Comparado a través de la historia.

En el segundo capítulo nos abocamos especialmente a la discusión doctrinaria que se dio a lo largo de una época acerca de la personalidad jurídica del consorcio y como el Código Civil y Comercial de la Nación ley 26.994 lo trata actualmente. Atento a que entendemos que no se ha legislado de manera mas prolija esta cuestión que en principio entendemos fundamental, a los fines de desentrañar el tema a tratar.

En el tercer capítulo analizaremos las funciones y atribuciones que posee la figura del administrador de consorcio. También nos explayaremos con relación al contrato de mandato y a la Ley de Defensa del Consumidor.

En el capítulo cuarto, desarrollaremos el tema de la responsabilidad civil del administrador de consorcio. Nos introduciremos al tema de las obligaciones de medios y de resultado. Veremos cómo trata la jurisprudencia y doctrina extranjera la responsabilidad de los administradores.

Para finalizar, en el capítulo quinto desarrollaremos la conclusión a la cual arribaremos luego de llevar a cabo la tarea de investigación respecto al tema elegido y, consecuentemente, brindaremos una aproximación a una posible nueva visión más globalizadora dirigida a la actividad del administrador de consorcio.

## **ESTADO DE LA CUESTIÓN**

Introducimos en la temática de la responsabilidad civil del administrador implica conocer como estaba regulada la responsabilidad civil en el Código de Vélez y como lo está hoy, en el Nuevo Código Civil y Comercial. A continuación haremos un breve desarrollo.

En el Código civil derogado, eran marcadas las diferencias de tratamiento de la responsabilidad civil según cuál fuera la causa que la determinara: incumplimiento del contrato o violación del deber general de no dañar a otro (arts. 505 a 514, 622, 901 a 907, 1066 a 1136 del CC de Vélez).

En tal sentido, el art. 1107 del Código Civil, hoy derogado, consagraba la regla de la inaplicabilidad de los principios de la responsabilidad civil extracontractual en casos de incumplimiento contractual, salvo que el hecho constituyera un delito del derecho penal. En ese caso, el damnificado podía optar por cualquiera de los dos regímenes. De esa manera, la norma funcionaba como una barrera entre ambas

responsabilidades, impidiendo que los que ejercitaban sus acciones por daños emergentes del incumplimiento de las obligaciones pretendieran ingresar en el campo de los hechos ilícitos.

La regla normativa, pese a forzadas interpretaciones, era la diversidad de regímenes según fuera la fuente de la responsabilidad

El aparente distingo entre la responsabilidad civil contractual y extracontractual viene siendo superado según brega la unánime opinión de los autores y encuentros científicos, subsistiendo, sin embargo, de lege lata algunos matices diferenciadores que justifican aun referirse a distintos ámbitos de responsabilidad.

El art. 1716 del nuevo Código Civil y Comercial, viene a unificar expresamente la responsabilidad civil contractual y extracontractual. Su texto señala: **“Deber de reparar**. La violación del deber de no dañar a otro, o el incumplimiento de una obligación, da lugar a la reparación del daño causado, conforme con las disposiciones de este Código”

En otras palabras, cualquiera sea la fuente del deber de reparar el daño (la violación del deber general de no dañar- fuente de la responsabilidad extracontractual -, o el incumplimiento de una obligación - fuente de la “contractual -) la responsabilidad se rige, en principio, por las mismas reglas.

Otro tema que ha evolucionando en la doctrina son las obligaciones de medios y de resultado. A nuestro entender cualquier molde rígido que pretenda dar solución a todo supuesto está destinado al fracaso.

Los presentes temas serán abordados con profundidad en el capítulo N° IV del presente trabajo.

Adelantando desde ya que dado lo vasto del tema a tratar nos circunscribiremos a la relación interna entre en Consorcio como persona jurídica y el administrador.

A continuación, en cuando a la responsabilidad civil del administrador de consorcio, a modo de ejemplo, dada la vasta jurisprudencia en la materia,

transcribiremos en su parte esencial, unas series de fallos a los fines de tener un acercamiento a la postura de los tribunales en tiempos de la hoy derogada ley 13.512.

Amparándose en la ley 13.512, frente a una encargada, contratada "en negro", que se consideró despedida frente a la negativa del administrador a regularizar su situación laboral, se dijo: *“La deuda laboral que debió afrontar el consorcio no se originó en el regular ejercicio de la potestad de despedir al personal de servicio del edificio, sino en el liso y llano incumplimiento de las obligaciones a cargo del administrador, conducta que lo hace personalmente responsable frente a su mandante por los perjuicios ocasionados. Ha dicho la jurisprudencia que `En la relación que vincula al administrador con los propietarios el elemento psicológico de la confianza adquiere un rango predominante, ya que en uno de los contratantes se presuponen cualidades en virtud de las cuales la otra parte lo escoge´. De allí que el mandatario deba responder personalmente frente al consorcio por los daños generados por el incumplimiento de las obligaciones que le son propias, o la violación de su deber de cuidado en el manejo de intereses ajenos”*(**Cám. Civ. y Com. Mar del Plata, Sala II. 12.07.12, "Consortio de Propietarios Edificio Carlos Pellegrini c/ O. P."**)

En ese caso se condenó al administrador a pagar al consorcio el total de la indemnización que éste debió abonar la encargada. Si la contratación irregular fue tomada en exclusiva por el administrador, quien en el régimen de la ley 13.512, tenía facultades privativas respecto del personal, el fallo es inatacable. Ahora bien, si dicha contratación se llevó a cabo -como presumimos- con acuerdo de la asamblea o del consejo, es evidente que ello ocurrió en secreto y, por lo tanto, el administrador se vio impedido de demostrar las razones por las cuales había procedido de ese ilegal modo.

En cuanto a la demora en el pago de acuerdo judicial, *“el administrador de consorcio resulta responsable por los daños y perjuicios derivados de la acreditación tardía de los depósitos del acuerdo que había firmado por un reclamo laboral, pues su accionar genero la aplicación a su representado de la clausula penal establecida en el acuerdo y ello constituye una clarísima culpa a tenor de los establecido en los art. 512*

y 902 del CC”. (CNciv.,Sala A, 13/4/12, “ **Consortio de Propietarios Edificio Añasco n° 1961/65 esquina Av. Juan B. Justo n° 3587/89/91/99 c/ Peijovich, David s/ Daños y Perjuicios**”

*“El consorcio de propietarios demandado no puede ser responsabilizado por los daños que habría sufrido el actor con motivo de la decisión de la administración que impidió el normal acceso al edificio, pues la directiva de no permitir la entrada a quien no justificaba debidamente su título al inmueble se ajusto a la responsabilidad y seriedad con que deben actuar quienes tienen a su cargo la seguridad del edificio”.*(CNciv.,SalaA, 10/5/07, “**R.J.C C/ Consortio de Prop. Cramer 2639/41**)

*“Si existían copropietarios que no abonaban las expensas, era obligación del administrador procurar su cobro para cancelar las deudas y cargas del consorcio en tiempo y forma o, en su defecto, debía concertar acuerdos de pago convenientes si mediaba mora o error en el ingreso de alguna carga, puesto que la alegación genérica de no existir fondos disponibles no lo excusa del incumplimiento de sus deberes, máxime cuando tales conductas se registran a lo largo de un extendido lapso”* (CNciv., Sala M, 9/11/06, “ **Consortio de Prop. Avenida Quintana 560/564 c/ Artigas, Enrique J.**”

*“En cuanto a la rendición de cuentas detallada y documentada que está obligado a presentar quien ejerció la administración de un consorcio de copropietarios para posibilitar el minucioso control de su administración no puede ser reemplazada con cuestionamientos puntuales de la auditoría encargada por el administrado para verificar las irregularidades de la gestión”* (Cam. Apel. Viv y Com. 2° Nom, Cordoba, 6/4704, “**Consortio Edificio Parque IV c/ Ediurb S.A.I.C**”

En principio entendemos que los sumarios transcritos, no hacen más que avalar nuestro tema a tratar debido a las múltiples dificultades y la posibilidad de traer algo de luz a esta problemática.

## MARCO TEÓRICO.

Para abordar el tema que es tratado en este trabajo utilizaremos un análisis de la norma, haremos una descripción de ella. Asimismo, a continuación estableceremos una conceptualización y ubicación jurídica y legislativa de ciertos elementos que van a ser de gran importancia para el desarrollo y la comprensión del tema:

**Régimen de Propiedad Horizontal:** Según el art. 2037 del Código Civil y Comercial “ La propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con los que establece este Título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.”

**Consortio:** Es la persona jurídica conformada por los distintos propietarios de un inmueble afectado a la propiedad horizontal, que tiene por finalidad recaudar los distintos créditos de los que es titular, gestionar el patrimonio afectado al interés comunitario en la administración de los bienes comunes y, en general, realizar todos los actos que procuren la seguridad, salubridad y comodidad en el uso y goce del inmueble respectivo u optimicen y racionalicen los recursos y gastos de la comunidad.

**Personalidad jurídica:** Reconocer la personalidad jurídica del consorcio implica admitir que tiene capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones. Tiene un domicilio que está fijado en el lugar de asiento de la propiedad horizontal. Cuenta con un nombre y con un patrimonio integrado por las expensas, el fondo de reserva, los frutos civiles devengados.

**Administrador del Consortio:** Podemos decir que el administrador del consorcio en primer lugar es un órgano de aquél, junto con la asamblea y el consejo de propietarios (puede estar o no).

En segundo lugar es el representante legal del consorcio, entendido como representación orgánica o institucional.

En tercer lugar es un mandatario, negocio dentro de su función de representante.

El administrador puede ser un propietario o un tercero, persona humana o jurídica.

**Representante:** La representación voluntaria comprende solo los actos que el representado puede otorgar por sí mismo. Los límites de la representación, su extinción, y las instrucciones que el representado dio a su representante, son oponibles a terceros si estos han tomado conocimiento de tales circunstancias, o debieron conocerlas obrando con cuidado y previsión.

**Mandato:** Hay contrato de mandato cuando una parte se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en interés de otra. El mandato puede ser conferido y aceptado expresa o tácitamente.

**Relación de Consumo:** es el vínculo que se establece entre el proveedor, que, provee un producto o presta un servicio a quien lo adquiere, o utiliza como destinatario final.

## **INTRODUCCION:**

El tema que va a ser objeto de estudio de este trabajo es la figura del administrador de consorcio, más precisamente lo relacionado con su responsabilidad civil, en el fuero interno entre el consorcio y éste.

Analizamos el presente tema ya que observamos en el articulado del Nuevo Código Civil y Comercial, en lo atinente al administrador de consorcio, no legisla de manera expresa sobre su responsabilidad civil ante el incumplimiento de sus funciones, aclarando que será nuestro trabajo acercar una posible solución sobre esta cuestión,

sobre la necesidad o no de positivización expresa, o de su aplicabilidad las normas generales de responsabilidad civil.

De lo expuesto, y a los fines del estudio de esta temática, nos hemos planteado el siguiente problema del cual postulamos nuestra hipótesis de trabajo.

### **PROBLEMA.**

La responsabilidad civil del administrador en su relación interna con el Consorcio, comprende un nuevo paradigma, desde la sanción del código civil y comercial de la Nación.

### **HIPOTESIS.**

Es de aplicación integral la Legislación Civil y Comercial de la Nación en materia de Responsabilidad Civil a los Administradores en su relación interna con el consorcio.

### **OBJETIVO ESPECÍFICO**

El objetivo principal de esta tesis es hacer un breve análisis de la figura del administrador de consorcio y de su responsabilidad, siendo que la misma no ha sido legislada de manera expresa.

## **OBJETIVOS GENERALES**

1. Desarrollar el origen y la evolución del derecho real de propiedad horizontal
2. Analizar lo referido acerca de la personalidad jurídica del consorcio
3. Determinar las funciones / atribuciones del administrador de consorcio.
4. Analizar la responsabilidad del administrador de consorcio
5. Incidencia de la Ley de Defensa del Consumidor
6. Analizar la responsabilidad civil del administrador en la jurisprudencia y doctrina extranjera

## CAPITULO I

### “EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL”

**Resumen:** 1. Introducción 2. Código de Velez Sarsfield. 3. Ley 13.152. 4. Decreto reglamentario 18.734/49. 5. Código Civil y Comercial de la Nación. Ley N° 26.994.6. Derecho comparado.

## **1.-INTRODUCCIÓN.**

Actualmente, la propiedad horizontal es uno de los sistemas de vivienda más comunes en el mundo entero; ya que se admite en la mayoría de las legislaciones. En nuestro país, la mitad de la población argentina se encuentra bajo este régimen. Para satisfacer las necesidades e intereses comunes de todos los convivientes, existe una organización especial compuesta básicamente por un consorcio de propietarios y un administrador; que se encargarán de la administración general del edificio.

La mitad de la población argentina se encuentra vinculada, directa o indirectamente, al régimen de propiedad horizontal. La implementación de este régimen vino a producir una trascendental innovación a una de las instituciones más antiguas e importantes del derecho como es el dominio. Lo que comenzó siendo una excepción al sistema imperante, ocupa hoy gracias a su desarrollo y avance, un lugar preferente con respecto a la propiedad común.

Dicho esto, en este capítulo haremos un breve racconto histórico de cómo fue evolucionado el derecho Real de Propiedad Horizontal en nuestro país y en el derecho comparado en diferentes épocas hasta llegar a la actualidad.

## **2.-LA CUESTIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL DE VELEZ SARSFIELD.**

Al momento de la redacción de nuestro código civil, la propiedad horizontal aún no estaba legislada ni admitida en muchos países europeos (Alemania, Bélgica, España, Suiza). Consecuentemente, Velez no legisló sobre algo que desconocía.

Se establecieron tres criterios diferentes a saber: el de las legislaciones que prohibían la propiedad sobre los pisos de una casa, el de aquellas que la regulaban de modo expreso, más o menos imperfectamente, y el de las que guardaban silencio. Entre las primeras se encontraba el Código Civil Argentino.

Vélez Sarsfield prohibió la propiedad horizontal en el art. 2617: “el propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contratos, ni por actos de última voluntad.” El destacado jurista en la nota respectiva consideraba que si bien la mayoría de los códigos extranjeros lo permiten, “la división horizontal, dando a unos los bajos y a otros los altos, crea necesariamente conflictos entre ellos, o sobre servidumbres o sobre los lugares que son indispensables para el tránsito en los diversos altos de un edificio...”

Es importante aclarar que la realidad social y económica de nuestro país en aquel entonces era diferente de aquellos que ya habían adoptado este sistema de propiedad. La Argentina se encontraba con grandes extensiones de territorio despobladas sin desarrollo industrial. Por lo que la preocupación en ese entonces pasaba por ocupar el territorio y evitar la concentración poblacional.

Con el correr del tiempo, la situación cambió drásticamente. La industria comenzó a desarrollarse y con ella, surgió una alta demanda de mano de obra cercana a los centros industriales. Esto produjo grandes migraciones de pobladores del interior del país hacia los referidos centros. Al principio, la solución que se les dio fue la venta de lotes a plazos de la que se fueron construyendo viviendas propias. Pero con el paso del tiempo los espacios verdes fueron cada vez menos y el número de pobladores cada vez más; por lo que la única solución fue la construcción vertical.

Comprobada la urgente necesidad de la división horizontal de inmuebles, la doctrina comenzó a interesarse en la posibilidad de modificar el Código Civil. Sin embargo, los autores no lograban ponerse de acuerdo sobre si alteraría o no la estructura del Código o se perturbaría el régimen general de dominio.

Así a partir de 1928, se fueron presentando varios proyectos para introducir la propiedad horizontal en nuestro derecho. El primero fue presentado en el año 1928, que se inspiraba en la ley belga de 1924. El segundo proyecto, en 1939, inspirado en la ley chilena. El tercero, en 1946, inspirado en la ley uruguaya, brasileña, chilena y en el nuevo código italiano. También existió un proyecto de la Sección de Derecho Civil del Instituto Argentino de Estudios Legislativos y otro del Instituto de Derecho Civil de la Universidad de Córdoba en 1946. Pero, finalmente el proyecto que elevó el Poder Ejecutivo al Senado en 1947 fue el que se concretó más tarde en la ley 13.512 promulgada en 1948, hoy derogada.

El art. 18 de la hoy derogada ley 13.512 establecía que “a los efectos de la presente ley quedan derogados los arts. 2617, 2685<sup>1</sup>, in fine, y 2693<sup>2</sup> del Código Civil, así como toda otra disposición que se oponga a lo estatuido en esta ley”. De esta manera, el sistema de Vélez Sarsfield se mantuvo incólume por su aclaración de “a los efectos de la ley”. Esto implica que tales disposiciones rigen. Así se creó un nuevo derecho real sumándose a los ya existentes. El art. 2502 del Código Civil de Velez establecía que “los derechos reales solo pueden ser creados por ley...”Respetando este sistema del numerus clausus es que nació la propiedad horizontal por ley.

---

<sup>1</sup> Art. 2685 del Código Civil: “todo condómino puede obligar a los copropietarios en proporción de sus partes a los gastos de conservación o reparación de la cosa común; pero pueden liberarse de esta obligación por el abandono de su derecho de propiedad”

<sup>2</sup> Art. 2693 del Código Civil: “los condóminos no pueden renunciar de una manera indefinida al derecho de pedir la división; pero les es permitido convenir en la suspensión de la división por un término que no exceda de cinco años, y de renovar este convenio todas las veces que lo juzguen conveniente”

### **3.- LEY 13.512.**

La ley 13.512, hoy derogada, era muy breve porque contenía solamente veinte artículos y se inspiró en la legislación italiana, uruguaya, chilena y brasileña. Se trataba de un cuerpo normativo de premisas generales y que las cuestiones puntuales y específicas son regladas a través de los reglamentos de copropiedad. La ley fue creada con miras a posibilitar la división de edificios en partes privativas de aprovechamiento independiente. En su art. 1 determinaba las características que debe tener un inmueble para que pueda ser afectado al régimen de propiedad horizontal. Se establece que los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso deben ser independientes y tener salida a la vía pública directamente o por pasaje común. Estos pisos o departamentos pueden pertenecer a distintos propietarios y a la vez, cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.

El resto del articulado establecía qué se consideran partes exclusivas y cuáles comunes, qué derechos tienen los habitantes sobre éstas últimas, el destino que se le otorga a los pisos o departamentos, la obligación de los propietarios de las expensas de administración y reparación, la redacción del reglamento de copropiedad y administración, la actuación del representante de los propietarios ante las autoridades administrativas y su obligación de asegurar el inmueble contra incendio, entre otras cuestiones.

Es indiscutible que esta ley fue de gran ayuda en su momento; ya que permitió el acceso a la vivienda de millones de personas por sus costos más accesibles. De esta forma, contribuyó al bienestar de la población. Sin embargo, lo que en un principio fue una verdadera ley social destinada únicamente a solucionar un problema de vivienda, luego con el tiempo se desnaturalizó. Hoy cada vez más se construye para lucrar; no sólo el constructor sino también, el propio adquirente. El constructor edificando al costo y luego vendiendo cada unidad a precios excesivamente elevados y el adquirente que compra una unidad, no para uso propio sino para alquilarla y tener así un ingreso más.

Esta realidad se vive a diario en ciudades como la nuestra, en Buenos Aires, Mar del Plata, entre otras.

Sostenemos que nadie puede negar la importancia que tuvo cuando se sancionó; ya que logró reunir en una ley muy escueta todo lo atinente a la propiedad horizontal.

#### **4.-DECRETO REGLAMENTARIO 18.734/49.**

El decreto fue dictado por el Poder Ejecutivo el 6 de agosto de 1949. El mismo contenía disposiciones generales aplicables en todo el territorio del país y otras especiales aplicables en la Ciudad de Buenos Aires y territorios nacionales.

Las disposiciones generales se refieren a la facultad del propietario único para redactar el reglamento, el requisito para inscribir títulos, las cláusulas obligatorias del reglamento, la necesidad del plano del edificio, los libros obligatorios del consorcio, la certificación de deudas y los préstamos del Banco Hipotecario. Por su parte, las disposiciones especiales refieren a la inscripción en el Registro de Propiedad, las valuaciones para el pago del impuesto inmobiliario, la facultad de las autoridades municipales a establecer requisitos que deben reunir los edificios, entre otros temas.

## **5.-CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. LEY N° 26.994.**

El nuevo Código Civil y Comercial de la Nación define a la propiedad horizontal como un nuevo derecho real autónomo.

Define la unidad funcional, las cosas y partes comunes, el consorcio, las facultades y obligaciones de los propietarios y de las asambleas, la conformación del reglamento y sus posibles modificaciones y todo lo referente a la convocatoria y quórum en asambleas.

Creemos que el Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación es definitivamente un avance para nuestro derecho en materia de propiedad horizontal; ya que la considera un derecho real autónomo y reconoce la persona jurídica del consorcio de propietarios, entre otras modificaciones.

## **6.- DERECHO COMPARADO.**

Hoy en día, la mayoría de los países reconocen la institución de la propiedad horizontal, España, Brasil, Chile, Uruguay, Estados Unidos, entre otros.

En Estados Unidos por ejemplo, hay un sistema cooperativo donde los futuros consorcistas son accionistas de esa sociedad y pagan alquileres bajos por contratos de arrendamiento a largo plazo. Todos los impuestos, empréstitos y gastos de la sociedad y del inmueble son abonados por los accionistas a prorrata. Por tener un sistema jurídico de commonlaw no existe ley federal en la materia, por lo que cada Estado adopta el sistema que desea.

En Uruguay, la ley 10.751 se sancionó en 1946, dos años antes que la nuestra por lo que nos sirvió de fuente de inspiración. La definición de propiedad horizontal no difiere sustancialmente de la definición proporcionada por la ley argentina, pero en la práctica es diferente. El art. 1 de la ley 10.751 es muy similar a nuestro art. 1 en la ley 13.512. Resulta curioso que aquellos que sean dueños del piso bajo o subsuelo no deberán contribuir al mantenimiento y reparación de las escaleras y ascensores. La ley argentina no prevé esta excepción. Sin más, todos los copropietarios deben abonar expensas para el mantenimiento de todas las cosas comunes sin importar que sus pisos sean los bajos y no se utilicen con mucha frecuencia las escaleras y ascensores. Además, en la ley uruguaya la copropiedad que posee cada propietario por los bienes comunes no cuenta con personería jurídica. Esto trae aparejado que de ser necesario demandar al “edificio” habrá que demandar en forma individual a todos y cada uno de los copropietarios. De hecho, la ley en ningún momento emplea el término “consorcio” como la nuestra; sino que se habla de propietarios o de edificio. Así se establece que la administración de los edificios estará a cargo de un administrador y de una asamblea de propietarios que vendría a ser nuestro consorcio de propietarios. Asimismo, en el derecho uruguayo no es obligatoria la inscripción del reglamento de copropiedad para la afectación de un inmueble al régimen de Propiedad Horizontal.

Chile igualmente cuenta con una ley de propiedad horizontal, la 19.537. En la legislación chilena es denominado como derecho de “Copropiedad Inmobiliaria”. La ley chilena a diferencia de la uruguaya utiliza terminología muy diferente a la de nuestra legislación. El concepto de propiedad horizontal es muy parecido al de nuestro país; solo que no menciona que las unidades deben tener salida independiente a la vía pública como lo establece nuestra legislación. Prevé también la existencia de un “Comité de Administración”, creado por la asamblea de propietarios, que se erigirá en órgano obligatorio con amplias facultades como las de convocar asambleas y sustituir al administrador.

En España se encuentra la ley 49/1960 de propiedad horizontal. La ley cuenta con un preámbulo extenso; algo no muy común en la mayoría de las legislaciones. Este trata sobre lo que significó la ley, lo útil que fue en diversos ámbitos como el fomento

de la construcción y en el urbanismo. También, menciona las modificaciones que se llevaron a cabo; en 1988, 1990, 1992, 2000, 2003, 2009 y 2011. Esta ley ha sido sancionada en 1960; doce años después que la nuestra 13.512 y ya ha sido objeto de siete actualizaciones. Esta ley viene a regular de forma especial la propiedad horizontal, establecida en el art. 396 del Código Civil Español. Prevé la propiedad sobre pisos o locales comerciales del edificio. Éstos últimos no han sido contemplados en nuestra ley. Sobre las cosas comunes se hace una enumeración mucho más extensa que en nuestra legislación; incluyendo “instalaciones de energía solar”, “antenas colectivas” e “instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación”, etcétera. Otra particularidad es que cada piso o local contará con una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Por otro lado, cuenta con órganos como “Junta de propietarios”, “Presidente” y, en su caso, “vicepresidentes”, “Secretario” y “Administrador”. Además, explícitamente se establece que el consorcio es responsable.

## CAPITULO II

### “LA PESONALIDAD JURÍDICA DEL CONSORCIO”

**Resumen.** 1. Introducción. 2. Posturas negatorias de la Personalidad Jurídica. 3. Posturas que afirmaban la Personalidad Jurídica. 4. Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994.

## **1.- INTRODUCCION.**

En el presente capítulo analizaremos la discusión doctrinaria acerca de que si el consorcio tiene o no Personalidad Jurídica y como lo trata el tema este nuestro actual Código Civil y Comercial de la Nación.

La postura que ha tomado nuestro Código Civil y Comercial respecto del presente tema es muy importante ya que le da un nuevo perfil al consorcio y a la figura del administrador.

Atento a que no se trata de manera expresa el objeto de la persona jurídica consorcio y por consiguiente sus atribuciones, y como consecuencia de ello las funciones del administrador, en su relación interna, en ciertas circunstancias en principio son poco claras.

## **2.-POSTURAS NEGATORIAS DE LA PERSONALIDAD JURIDICA DEL CONSORCIO.**

- La ley 13.512 definía al administrador como un representante de los propietarios y no del consorcio; se lo caracteriza como un mandatario legal y exclusivo de éstos (arts. 9 y art. 11 inc. a Ley 13.512).
- Los copropietarios podían actuar por sí; respecto de la totalidad del edificio, cualquiera podía pedir la venta de del terreno y de los materiales en caso de destrucción total o parcial de más de las dos terceras partes del valor del mismo.
- Los copropietarios podían actuar por sí; respecto de las partes comunes, cualquiera podía deducir el interdicto de obra nueva cuando las innovaciones sobre las partes comunes dispuestas por los demás resultaren de costo excesivo contrarias al reglamento o a la ley (art. 8 Ley 13.512); cualquiera podía realizar expensas, gastos y reparaciones

necesarias en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás previamente advertidos (art. 8 ); cualquiera podía promover acciones judiciales tendientes a lograr la reunión de la asamblea cuando no fuere posible reunir la mayoría necesaria para resolver los asuntos de interés común en cuestiones urgentes (art.10 ley 13.512.) y cualquier propietario afectado podía formalizar denuncias judiciales por la violación de prohibiciones impuestas a cada ocupante (art. 15 ley 13512).

- Los propietarios soportaban individualmente los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras por sus partes privativas, computándose también la parte proporcional indivisa de los bienes comunes (art. 13 ley 13.512).
- Las obligaciones contraídas por el conjunto no son obligaciones del consorcio, sino obligaciones mancomunadas divisibles, ya que la ley establecía que le corresponden a cada propietario en proporción al valor de su piso o departamento (art. 8 ley 13.512).
- Los propietarios eran copropietarios de las cosas comunes respecto de las cuales no se produce un desprendimiento de derechos a favor del consorcio y sobre las partes comunes existe un condominio que no es sujeto de derecho (art. 12 ley 13512).
- El art. 15 se limitaba a conferir personería al representante para denunciar infracciones al reglamento y a las normas de convivencia, de lo que se deduce que en tales casos no lo hace en nombre y representación del consorcio.
- La ley no ha investido al consorcio de personalidad jurídica y mientras el orden normativo no se la otorgue podrá tener solo personalidad social.
- Cuando la ley 13.512 aludía al consorcio no lo hacía para atribuirle el carácter de entidad que tiene capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones distinta de sus integrantes; sino que se refería al conjunto de copropietarios sometidos a un particular modo de conservar y administrar las cosas comunes. Este modo se ve reflejado en la circunstancia de que

los copropietarios deben ejercer las acciones y derechos a través del representante del consorcio. Por consiguiente, no poseía tal personalidad.

Más allá de cada uno de los argumentos en particular que podían esgrimirse, en general, se coincidía en que el consorcio no es un sujeto de derecho independiente porque las prerrogativas que establece el sistema de propiedad horizontal iban dirigidas a cada uno de los copropietarios; y el administrador, que según la ley, era “representante de deudas contraídas para conservación y administración del edificio deben ser solventados con el patrimonio individual de cada consorcista. No parecía tener capacidad jurídica para contraer obligaciones y una sentencia dictada contra el consorcio debe ejecutarse afectando el patrimonio de cada propietario.

También, parte de la doctrina sostenía una posición intermedia que admite la personalidad restringida del consorcio. Parte de la teoría de la realidad jurídica donde la persona jurídica se constituye espontáneamente por voluntad de sus componentes porque reúne las condiciones y recaudos necesarios para desenvolverse como persona sin necesidad de previo consentimiento o autorización del Estado. Siguiendo también al Código Civil derogado, consideran una clasificación bipartita de las personas en a) personas de existencia física y b) las restantes personas que no son físicas, son personas de existencia ideal o jurídica, comprendiendo a las personas jurídicas propiamente dichas y otras personas o entes colectivos (sociedades civiles, asociaciones, sociedades comerciales, etc.) que tienen personalidad igual o menor que las anteriores; pero son sujetos de derecho por cierto.

La Jurisprudencia, acorde con la doctrina, actuó en igual sentido. Así en 1984, la Sala A de la Cámara Nacional Civil dictaba una sentencia en la que sólidamente fundamentada por el doctor Zannoni, ferviente opositor del reconocimiento de personalidad jurídica al consorcio, se estimó impropio calificar al consorcio como persona jurídica considerando en cambio, que cuando la ley 13.512 aludía al consorcio de propietarios no lo hacía para atribuirle el carácter de sujeto de derecho distinto de sus integrantes, sino para referirse al conjunto de los propietarios como sujetos “sometidos a un específico o particular modo de conservar o administrar las cosas comunes”. Esto

implicaba la necesidad legal de confeccionar un reglamento, la de designar un administrador representante de los propietarios, la de determinar la proporción en el pago de las expensas comunes, la posibilidad de cada propietario de efectuar expensas extraordinarias en ausencia del administrador, etc. Se concluyó que este “específico modo de administrar y preservar las cosas comunes, cuando trasciende las relaciones internas de los propietarios a las relaciones externas de éstos, lo hace como una relación de comunidad del derecho como podrían ser, entre otras, el condominio ordinario, la comunidad hereditaria o la sociedad conyugal en cuanto a los gananciales, con la consecuencia de que esta tesis serviría para atribuir la necesaria subjetividad para resolver frente a terceros la unidad del derecho reconocido a la pluralidad de titulares<sup>3</sup>”

También, se sentenció que el consorcio de propietarios sólo tiene una personalidad jurídica limitada, es decir, adecuada a los fines para los cuales está constituido, con capacidad para actuar ante sus integrantes y terceros<sup>4</sup>.

### **3.- POSTURAS QUE ASIGNABAN PERSONALIDAD JURIDICA AL CONSORCIO**

En contraposición, para otra parte de la doctrina el consorcio de propietarios tenía plena personalidad jurídica y en base a los siguientes argumentos:

- El aparente obstáculo que surgía de la letra de la ley que aludía al representante de los propietarios no era definitivo y la interpretación literal podía conducirse a falsas conclusiones. La cuestión terminológica no resultaba tan trascendente ni puede modificar la naturaleza jurídica

---

<sup>3</sup> La Ley 1985-A-534.

<sup>4</sup> CNCiv., Sala A, 9/10/56, JA, 1956-IV-361; LL, 84-311

de la institución. Por otra parte, la ley, hoy derogada, también hablaba del administrador sin agregados en otras normas (arts. 8 y 9 Ley 13.512).

- Tampoco era importante el cobro individual de impuestos y que a estos efectos se compute la parte proporcional de las partes comunes, ya que ello obedecía a la simple razón de que las unidades (integradas por la parte privativa y la proporción de cosas comunes) eran propias, y por consiguiente, no había por qué cobrar al consorcio los impuestos del todo.
- El administrador podía poner en marcha acciones judiciales contra los copropietarios que violen las restricciones legales y llegar inclusive a solicitar la aplicación de penas de arresto o de multa o el empleo de la fuerza pública. Es difícil compatibilizar estas facultades con la noción de que sea sólo representante de los copropietarios, porque por el art. 1907 del Cód. Civil derogado el mandatario debe abstenerse de cumplir el mandato si su ejecución fuese manifiestamente dañosa para el mandante. No podía admitirse tamaña facultad en contra de sus representados si no existía un sujeto de derecho distinto de los consorcistas individualmente considerados.
- Del examen del art. 8 no surgía la interpretación demostrativa de que los únicos que contraían obligaciones frente a terceros sean los propietarios individualmente considerados porque la expresión “expensas” que utilizaba el precepto indica gastos, y ello presuponía pagos (extinción de obligaciones). Es decir los copropietarios debían dichos gastos frente al consorcio y salvo el supuesto de urgencia nada, disponía la ley 13.512 para el evento de que el propietario se obligue frente a terceros.
- El encargado no recibía órdenes de cada uno de los copropietarios; sino que se encontraba subordinado a la dirección del administrador. A los fines de la administración de los bienes comunes, se encontraba legitimado para realizar todas las gestiones y diligencias tendientes a ello; legitimación que surgía de las disposiciones de los arts. 11 y 15 de

la ley que pone en cabeza del administrador la facultad de realizarlas ante las autoridades administrativas y judiciales.

- Para poder determinar si una agrupación era o no persona en los términos de los arts. 30,31, 32 y concordantes del Cód. Civil, hoy derogado, correspondía apreciar si se configuran en relación a ella los atributos inherentes a todas las personas a saber; capacidad, nombre, domicilio, patrimonio. Ellos se encontraban en la figura del ente consorcial.
- La propia ley admitía que el consorcio accione contra uno de los propietarios en caso de violación de las prohibiciones del art. 6 (art. 15). También era posible que un propietario demande al consorcio, por ejemplo, reclamando el reintegro de gastos hechos en ausencia del administrador o para atender a reparaciones urgentes (art. 8 párr.3) consignando expensas, exigiendo una indemnización por daños y perjuicios en razón de deterioros sufridos en partes privativas, etcétera.

El ilustre catedrático, Borda, se encontraba dentro de esta postura y expresaba que aunque la ley no lo establecía de manera expresa, debía considerarse como *iusreceptum* la doctrina de que el consorcio de propietarios tenía personalidad jurídica distinta de la de cada uno de sus componentes. “Era la conclusión que surgía naturalmente de la circunstancia de que el consorcio poseía los atributos propios de toda persona jurídica: a) sus órganos de gobierno, que eran el administrador y la asamblea de copropietarios; b) su patrimonio propio, distinto del de cada uno de sus integrantes. Ese patrimonio estaba constituido por los fondos aportados por los consorcistas y por los créditos por expensas comunes. En cambio, las partes comunes del edificio no eran de propiedad del consorcio sino un condominio forzado de copropietarios”.

El texto final de la ley 13.512 fue influenciado por un Proyecto denominado Teisaire, apellido del senador que le dio creación, en el que claramente se plasma la personalidad jurídica del consorcio. Se lo concibió como de existencia obligatoria y se le asignó un domicilio y un patrimonio.

La tesis positiva fue tomando poder debido al consenso generalizado que se ha reflejado a lo largo de las declaraciones de los académicos que se fueron llevando a cabo. El XIII Congreso Nacional de Derecho Registral celebrado en Mendoza en 2004, las IV Jornadas Rosarinas de Derecho Civil en el mismo año, las XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil en Tucumán en 1993, las XII Jornadas Nacionales de Derecho Civil en Bariloche en 1989, entre otros.

Otra razón que sostenía la existencia de la personalidad jurídica son los proyectos de reforma que se gestaron. Por ejemplo, el Proyecto de Código Civil de 1998 afirma expresamente “el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales o el único propietario de todas ellas, constituye la persona jurídica consorcio...”. De esta manera, se expidieron todos los proyectos de reforma del derecho privado de las últimas tres décadas.

La circunstancia de las mayorías en las decisiones consorciales. Suele ser indicio para la personalidad jurídica del consorcio, el hecho de que en la gestión de un agrupamiento rige la voluntad de la mayoría y naturalmente ésta puede imponer su criterio pese a la resistencia de la minoría.

También, no hay que dejar de mencionar los fines del consorcio. Los fines institucionales del consorcio asignados por la ley pueden incluso llegar a contraponerse al interés individual de los propietarios. Por ende, el propósito de perseguir objetivos comunes para alcanzar el bien común propio del consorcio denota la existencia de una persona jurídica. Así alude la ley al “beneficio común” en el art. 2 inc. e in fine; al “aprovechamiento común” en el art. 9 inc. a y al “interés común” en el primer párrafo del art. 10.

#### **4.-CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION. LEY 26.994**

El Código Civil y Comercial de la Nación de forma explícita le otorga personalidad jurídica al consorcio. Así el art. 2044 prevé “El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador...”

El art 148 del Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación enumera al consorcio “de propiedad horizontal” (para diferenciarlo del consorcio de cooperación, que es regulado como contrato) dentro de las personas jurídicas privadas (inc g).

Reconocer que el consorcio tiene personalidad jurídica implica admitir que tiene capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones; en el primer aspecto puede reclamar el cobro de expensas y fondo de reserva, así como los créditos por rentas que tenga derecho a percibir. También contrae obligaciones frente a terceros cuando contrata trabajos o respecto de deudas con cajas previsionales, aportes a sindicatos, o frente a los consorcistas cuando aquellos emprenden reparaciones necesarias o urgentes. Estos derechos, entre otros, los ejerce a través del administrador que como representante legal del consorcio (art. 2065 del CCC), puede poner en marcha las acciones judiciales contra los consorcistas que violaran el reglamento.

Se consagra la personalidad jurídica del consorcio el código omite su objeto, la doctrina entiende que es el mantenimiento, conservación y reparación de las cosas , partes comunes y los bienes del consorcio, por ende, su accionar debe estar enderezado al cumplimiento de tales fines. Este es, entonces, el aspecto que no debe perderse de vista cuando se pretende aplicar el principio de especialidad a la capacidad de la persona jurídica consorcio.

## CAPITULO III

### “ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR DE CONSORCIO”

**Resumen:** **1.-** Introducción. **2.** La faz interna de la relación entre el administrador y el consorcio. La relación de servicios. **3.** El administrador como proveedor profesional de servicios y la aplicación de la ley de defensa del consumidor. **4.** Obligaciones Código Civil y Comercial.

## 1.-INTRODUCCION.

Con la consagración de la Personalidad Jurídica del consorcio que establece el Código Civil y Comercial y del articulado del derecho real de propiedad horizontal, podemos señalar que el administrador del consorcio posee tres funciones bien claras.

En primer lugar decimos que el administrador es **representante legal** del consorcio. Es uno de sus órganos como lo establece el art. 2044 del Código Civil y Comercial.

El administrador no puede, por ejemplo, intervenir en una acción judicial representando a algunos de los propietarios ya que representa al consorcio y no ellos individualmente. Por el contrario, si puede demandarlos en ciertos casos, como cuando cometen infracciones.

Esta función del administrador se concibe más bien como una presentación Orgánica e Institucional generando un proceso de reemplazo de la noción de mandato por un concepto de órgano de existencia legal y necesaria.

Este órgano es legalmente necesario, pues está impuesto por ley como requisito de constitución de sistema registral; no se puede prescindir formalmente de él, a pesar de que en el transcurso de la vida consorcial se puede- momentáneamente- carecer de quien ejerza las tareas específicas.

En segundo lugar decimos que también es un **mandatario** y cabe mencionar que el mandato es solo uno de los negocios comprendidos en su función de representante legal.

Es interesante la postura asumida por el código ya que amplía las funciones del administrador, entendiendo que la representación abarca más funciones y responsabilidades.

No obstante, una cuestión a saber, es que los amplios poderes que generalmente se confieren a los administradores, otorgan innumerables facultades que pueden resultar riesgosas para los bienes del consorcio si no son utilizados con la prudencia necesaria.

Tenemos que recordar que el abuso de un accionar que perjudique al patrimonio consorcial, puede configurar el delito de defraudación.

Para aclarar en qué consiste el mandato decimos que hay contrato de mandato cuando una parte se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en interés de otra.

En tercer lugar, afirmamos que el administrador es **un proveedor profesional de servicios a terceros** y así, se relaciona con el consorcio a través de una relación de servicios o consumo.

Si comparamos la normativa del Código Civil y Comercial vinculada con los deberes y obligaciones del administrador y las previsiones de la legislación consumeril podemos señalar que existen varios puntos en común.

Tal como afirma la Dra. María Alejandra Pasquet<sup>5</sup>, el administrador de consorcio tiene el mismo deber de información que cualquier proveedor, como indica la Ley de Defensa del Consumidor “*el proveedor está obligado a suministrar al consumidor en forma cierta y detallada todo lo relacionado con las características esenciales de los bienes y servicios que provee, y las condiciones de su comercialización. La información debe ser siempre gratuita para el consumidor y proporcionada con claridad necesaria que permita su comprensión*”. Mientras que en el Código Civil y Comercial, el administrador también tiene el deber de información cuando convoca a asambleas informando los datos completos de la convocatoria, la orden del día de modo preciso; cuando informa al consorcio sobre reclamos judiciales, administrativos y toda otra información que puedan generar responsabilidad consorcial;

---

<sup>5</sup> El administrador de consorcio de ph: régimen de responsabilidades. Diario la Capital.2017. Espacio Profesional 5

cuando informa las deudas que mantiene el consorcio con relación a aportes, expensas y pagos a proveedores.

Con relación al deber de seguridad, su responsabilidad la atraviesa también la Ley de defensa del consumidor ya que los servicios deben prestarse sin que presenten riesgo para la salud e integridad física de los consumidores, en este caso estamos hablando de los habitantes del edificio.

## **2.-LA FAZ INTERNA DE LA RELACION ENTRE EL ADMINISTRADOR Y EL CONSORCIO. LA RELACION DE SERVICIOS**

El administrador, en el ejercicio de sus funciones, muestra dos esferas completamente diferenciadas: a) interna; b) externa.

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 indirectamente por la persona jurídica, son 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 empresarial que requiere la función.

A su vez, reiteramos que esta persona que desempeña el cargo se vincula contractualmente con el ente consorcio, por medio de una relación jurídica interna, que damos a llamar, para una utilizar una frase abarcadora de un sinnúmero de situaciones,

como de relación de servicios”, concepto utilizado en el derecho administrativo por Diez<sup>6</sup> y, en materia societaria, por Halperin<sup>7</sup> y Rivera<sup>8</sup>.

Esta relación de servicios, puede descansar, por ejemplo, sobre una vinculación que comparte aristas de la locación de obra, locación de servicios, contrato de trabajo, mandato y gestión de negocios. Al fin, en un contrato atípico, consensual, intuito personae, de tracto sucesivo, generalmente oneroso y distinto del mandato, la locación de servicios une otras convenciones típicas.

La práctica demuestra la renuencia de los consorcistas y de los propios administradores a instrumentar los contratos que los unen. Debe entonces concluirse que la relación interna se inicia cuando, exteriorizándose la voluntad del consorcio por medio de la asamblea de copropietarios-, el designado acepta, encontrándonos así ante una expresión de voluntad común en los términos del art 957 del CCCN, anterior art. 1137 del CC.

### **3.- EL ADMINISTRADOR COMO PROVEEDOR PROFESIONAL DE SERVICIOS Y LA APLICACIÓN DE LA LEY DE DEFENSA DEL CONSUMIDOR**

La relación interna entablada entre el consorcio y su administrador bien engarza dentro de los conceptos de la relación de consumo, base fáctica regulada en ley 24.240 y sus modificaciones (ley 24.999 y 26.361) y los contratos de consumo regulados en los art. 1092 a 1103 del CCCN.

---

<sup>6</sup> Diez, Derecho Administrativo, p.87.

<sup>7</sup> Halperin, Sociedades anónimas, 1975, p. 526.

<sup>8</sup> Rivera, Responsabilidad civil del sindico societario, 196 p.18.

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 (art.1, ley 24240).

Tal como afirma Pizarro<sup>9</sup>, no existe razón de peso para excluir a las personas jurídicas del ámbito protectorio del derecho de consumo, máxime si se advierte que:

*“al igual que las personas físicas, una persona jurídica en situación de consumir, puede hallarse en un plano de inferioridad frente al proveedor profesional de bienes y servicios, y requerir similar nivel de protección. La situación de debilidad del consumidor no descansa en el carácter de persona física o jurídica, sino en las modalidades y la complejidad que asume asimismo la contratación en materia de bienes y servicios, y la diferencia profunda que existe entre el consumidor y el otro gran protagonista de la relación; el proveedor profesional”.*

Se justifica la aplicación de las normas protectivas del derecho del consumo, atento a que la complejidad de la labor del administrador de consorcio lo ha tomado un proveedor profesional de servicios.

Afirmamos que la realidad funcional, comercial y económica del consorcio y su administrador, genera para el último: 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, etcétera), 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, etcétera)<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> Pizarro-Vallespino, Instituciones de derecho privado. Obligaciones, 1999, t.1, ps.105 y 106.

<sup>10</sup> Costantino - Rodríguez Arauco, Responsabilidad civil por remoción incausada del administrador en el régimen de la propiedad horizontal, en “Revista de Jurisprudencia Provincial”, año 6, nº 7, jul. 1996, ps. 524 y 525.

Proveedor profesional de bienes y servicios en la persona física o jurídica que aun de forma ocasional produzca, importe, distribuya o comercialice cosas o preste servicios o consumidores o usuarios de manera profesional (art.2, ley 24.240). Las situaciones de consumo excluidas por el art. 2 de la ley 24.240 no amparan a los administradores de consorcios. Salvo en lo referido a la publicidad destinada a ofrecer sus servicios, la norma excluye del régimen de protección a los destinatarios de servicios para los que se requiere título universitario y matrícula otorgada por colegios profesionales reconocidos oficialmente o autoridad facultada para ese objeto.

En este sentido, se ha apuntado lo discriminatorio de la situación legal<sup>11</sup> que -por ejemplo, en el administrador de consorcios de propiedad horizontal- excluye a los profesionales universitarios liberales: abogados, médicos, ingenieros, contadores, etcétera, disponiendo la aplicación de las normas de las leyes 24240, 24999, entre otras protectorias del consumidor, a situaciones en todo emparentadas.

De ello, sumado a que la doctrina y jurisprudencia continúan propiciando el carácter subjetivo de la responsabilidad contractual profesional<sup>12</sup>, 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, 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.

---

<sup>11</sup> Mossetlturraspe – Lorenzetti, Defensa del consumidor, 1993.

<sup>12</sup> Incluso en recientes esfuerzos reformadores, v. gr. Art. 1682 del Proyecto de Código Civil de 1998.

Según la doctrina, 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.

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 distinto carácter en cuya ocasión podrá existir responsabilidad conjunta del ente consorcio y la persona que ejerce el cargo de administrador.

En virtud de esta clara diferenciación se generan, por una parte, la responsabilidad del consorcio por la actuación del administrador como órgano de la persona jurídica consorcio, y por la otra, la responsabilidad personal del administrador, por esa relación de servicios genérica a la cual nos referimos anteriormente.

#### **4.- CODIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACION**

A continuación detallaremos las obligaciones que se encuentran en el Código, en su art. 2067. Está inspirado en los art. 2010 y 2011 del Proyecto de 1998

Dice lo siguiente:

1. Convocar a la asamblea y redactar el orden del día.

2. Ejecutar las decisiones de la asamblea.
3. Atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales.
4. Practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el administrador debe requerir la autorización previa del consejo de propietarios.
5. Rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre de ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad horizontal.
6. Nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo de la asamblea convocada a tal efecto.
7. Cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria.
8. Mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir.
9. Llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local. También debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones.
10. En caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas.
11. Notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio.

12. A pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de tres días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes.
13. Representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal.

Entre las novedades se puede mencionar: a) notificar los reclamos administrativos o judiciales; b) expedir certificados de deudas y créditos con constancia de la existencia de dichos reclamos, con acuerdo del consejo de propietarios si lo hubiere. Esto es un acierto, ya que a los adquirentes les interesa.

El art. 2011 del Proyecto de 1998 decía que este era un recaudo necesario para la transmisión del derecho real, que el certificado tenía una vigencia de 10 días hábiles y que eran oponibles al adquirente las deudas informadas. Aquí es distinto ya que según el art. 2049 del Código Civil y Comercial, los adquirentes deben responder por deudas anteriores; 3) se lo legitima para actuar judicialmente, sin necesidad de autorización previa por la asamblea. 4) para usar el fondo de reserva necesita la conformidad del Consejo; 5) para designar o despedir personal del consorcio necesita la conformidad de la asamblea; 6) debe contratar un seguro integral, no solo contra incendio como preveía el art. 13 de la Ley 13512. El seguro integral puede comprender incendio responsabilidad civil, hurto, robo de bienes muebles del consorcio o cualquier otro riesgo que asamblea resuelva cubrir<sup>13</sup>; 7) se imponen dos nuevos libros que son el de

---

<sup>13</sup> Aclara Constantino que hace muchos años que los administradores toman el seguro integral, ya que sería un improvisado total aquel que se ciñera al texto de la ley 13.512 y solo contase el edificio con seguro contra incendio, resultaría responsable civilmente un administrador que no hubiese cubierto al consorcio con un seguro de responsabilidad civil, por una cifra adecuada, y ocurriese un siniestro que produjese daños a cualquier persona o bienes de esta. Basta pensar simplemente en la cantidad de casos de muertes o incapacidades totales o parciales por vicios en el funcionamiento de los ascensores o montacargas o desprendimiento de trozos de fachada que impactan contra transeúntes, accidentes estos

registro de propietarios y el de registro de firmas, cuya utilidad es verificar en las asambleas la concordancia de la firma inserta en una carta poder de representación, cotejándola con la obrante en el libro respectivo. Este cotejo será innecesario si la firma del mandate está certificada por notario, o por alguna autoridad que tenga esta facultad.

Es interesante lo relativo al deber de informar la existencia de juicios. Hasta ahora, no había norma que alentara al adquirente de un bien sujeto a propiedad horizontal sobre la eventual existencia de reclamos judiciales o de otra índole contra el consorcio. Es obvia la consecuencia patrimonial que para aquel puede derivarse al ponerse al cobro de la deuda del consorcio, de cuyo riesgo no se le advirtió. El comprador en virtud de una transmisión privada deberá entablar juicio contra su vendedor o contra el enajenante originario para recuperar el gasto que frente al consorcio se vio obligado a realizar. Ya en el Proyecto redactado por la comisión designada en 1980 por el Ministerio de Justicia de la Nación se advierte la preocupación por el tema.

Que sea el administrador quien redacte el acta de la Asamblea (inc a) había sido criticado, por lo que el Poder Legislativo se apartó de la propuesta de la comisión redactora y dispuso en el artículo 2062 del Cigo Civil y Comercial que las actas se confeccionen por un secretario elegido por los propietarios. Incluso, es obvio que los titulares, si no están de acuerdo con la redacción, puedan modificarla.

En inciso e, del artículo 2067 del CCYC de la Nación, obliga al administrador a rendir cuenta documentada dentro de los sesenta días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento<sup>14</sup>. “ En caso de renuncia o remoción, dentro de los quince días hábiles debe entregar al consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas. (art. 2067 inc j)

---

comunes en los viejos edificios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de los cuales dan cuenta los medios informativos y los repertorios jurisprudenciales.

<sup>14</sup> Según el art. 2056, inc t, el reglamento debe fijar el ejercicio financiero del consorcio.

Por esta razón, el administrador ingresa en el conjunto de personas que deben rendir cuentas “ por disposición legal” (art. 860 inc. C CCYC) y no solo porque actúen en interés ajeno (art.60 inc. a ) y le sean aplicables las normas del mandato.

Al resultar un representante del consorcio, es a este órgano al que le debe rendir cuentas a través de la asamblea. Al ser así, el propietario no puede demandar, en forma personal y directa contra el administrador por rendición de cuentas.<sup>15</sup>

### **Deber de lealtad y diligencia. Interés en contrario**

Establece el art 159 del Código Civil y Comercial de la Nación que “ Los administradores de la persona jurídica deben obrar con lealtad y diligencia.

No pueden perseguir ni favorecer intereses contrarios a los de la persona jurídica. Si en determinada operación los tuvieran por sí o por interposita persona, deben hacerlo saber a los demás miembros del Órgano de administración o en su caso al órgano de gobierno y abstenerse de cualquier intervención relacionada con dicha operación.

Les corresponde implementar sistemas y medios preventivos que reduzcan el riesgo de conflictos de intereses en sus relaciones con la persona jurídica.”

---

<sup>15</sup> CNCiv, sala H, 26-2-98, J. A. 1998-III-490

## **CAPITULO IV**

### **“REGIMEN DE RESPONSABILIDADES”**

**Resumen:** **1.** Introducción. **2.** Responsabilidad civil del administrador. Relación interna y responsabilidad contractual. 2.1 Funciones del administrador. 2.2 Presupuestos de la responsabilidad civil. **3.** La responsabilidad civil del administrador en la jurisprudencia y doctrina extranjera. **4.** conclusiones

## **1.- INTRODUCCION.**

En el presente capítulo se desarrollara la responsabilidad civil del administrador de consorcio, entendiéndola como la obligación de resarcir que surge como consecuencia del daño provocado por un incumplimiento contractual (responsabilidad contractual ) o de reparar el daño que ha causado a otro con el que no existía un vínculo previo (responsabilidad extracontractual), sea en naturaleza o bien por un equivalente monetario, habitualmente, mediante el pago de perjuicios.

Sostenemos que con la modificación del Código Civil y Comercial y la inclusión del consorcio como persona jurídica ha dejado al descubierto la problemática de la responsabilidad, en este caso, la del administrador de consorcio, en su relación interna con el consorcio.

Sobre todo por la multiplicidad de funciones que posee. Recordemos lo dicho en el capítulo anterior, en donde establecimos tres grandes funciones: como representante legal, como mandatario y como proveedor profesional de servicios.

Recordando que nuestras conclusiones estarán direccionadas a lo ya expresado precedentemente en su relación con el consorcio.

## **2.-RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ADMINISTRADOR. RELACION INTERNA Y RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL.**

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 multa, recargos o clausuras por pago fuera del termino 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<sup>16</sup>, subsistiendo, sin embargo, de lege lata algunos matices diferenciadores que justifican aun referirse a distintos ámbitos de responsabilidad.

Esa salvedad sobre la existencia de algunas diferencias no alcanza a conmover el singularismo del sistema general del derecho de daños, al decir de Agoglia, Boragina y Meza<sup>17</sup>.

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 a priori en una clasificación cerrada.

Sin embargo, entendemos que la división de obligaciones de medios y de resultado podrá aportar elementos suficientemente útiles para esclarecer el tema de la responsabilidad contractual, y de allí la importancia de su contribución.

---

<sup>16</sup> Por ejemplo, el "III Congreso Nacional de Derecho Civil de Cordoba", 1961; "IV Jornadas Nacionales de Derecho Civil", Rosario, 1971; "Jornadas Australes de Derecho", Comodoro Rivadavia, 1980; " III Jornadas Sanjuaninas de Derecho Civil", 1986; "XII Jornadas Nacionales de Derecho Civil", Bariloche, 1989, com.nº2, " Unificacion de los regímenes de responsabilidad civil, y se tratasunta en constantes intentos de unificación a nivel legislativo (unificando la responsabilidad civil, disponían el Proyecto de CodigoUnico de 1987, transformando en ley 24.032 y vetado por el Poder Ejecutivo Nacional; el Proyecto de Unificacion de la Legislacion Civil y Comercial de 1993; el Proyecto de la Comision del Poder Ejecutivo creada por decr. 486/92; y recientemente el Pryecto de Codigo Civil de 1998)

<sup>17</sup> Agoglia – Boragina – Meza, La exoneración de la responsabilidad contractual. La causa extraña no imputable, en " Revista de Derecho Privado y Comunitario" nº 18,"Responsabilidad contractual-II", 1998, P.9, con cita de diversos autores.

## **2.-1. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. OBLIGACIONES DE MEDIOS Y DE RESULTADO.**

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 medio y de resultado para la consideración 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 resultado”.

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

No desconocemos que todo programa o plan prestacional- como vehículo idóneo para obtener la satisfacción del interés del acreedor- presenta medios y resultados entrelazados y que la obligación a cargo de unos de los contrayentes no puede categorizarse puramente como de medios o de resultado a riesgo de generar una ficción.

En tal sentido se expide Cazeaux<sup>18</sup>, citando a los autores franceses modernos, Ghestin y Viney<sup>19</sup>, quienes estiman que “en una misma figura jurídica puede haber obligaciones de medios y de resultado”.

Según Alterini<sup>20</sup>, “ La utilidad de la distinción en los términos hermeúticos en que ha venido siendo planteada está agotada. El habitual planteo binario y hermenéutico

---

<sup>18</sup> Cazeaux, “El incumplimiento sin culpa”, en Derecho de daños, Felix A. Trigo Represas- Ruben S. Stiglitz (dirs.) 1989, p. 108.

<sup>19</sup> Viney, Traite de droit civil, sous la direction de J. Ghestin, 1982, t. IV, p. 629 y ss., n° 522 y ss. y p. 641, n° 535, in fine.

del problema, de las obligaciones de medios y obligaciones de resultado resulta inadecuado..

Nada es rígido ni absoluto sino flexible, relativo. Solo entendiéndolo de esta manera, la categorización teórica de obligaciones de medios y de resultado conservara algún interés y cierto grado de relevancia en el derecho vivo de la actualidad.<sup>21</sup>

Sin embargo, ello no es argumento para desautorizar la mentada clasificación. El análisis bajo la óptica de la consignada división es útil para identificar el debito, conociendo si ha consistido en un deber de diligencia, o sea, en la prestación de una conducta diligente obviamente idónea y destinada para la consecución de un objetivo o resultado satisfactorio del interés del acreedor, o más bien se ha comprometido la obtención de un resultado.

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<sup>22</sup>, 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 que 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 una obligación de medios, además del caso fortuito, es

---

<sup>20</sup> Alterini, Carga y contenido de la prueba en el factor de atribución en la responsabilidad, LL., 1988-B-94.

<sup>21</sup> En el mismo sentido, merece destacarse la descripción efectuada por Lorenzetti, Nuevos enfoques en la responsabilidad profesional, LL, 1996-C-1172, secc. Doctrina.

<sup>22</sup> Bueres, El incumplimiento de la Obligacion y la responsabilidad del deudor, en “ Revista de Derecho Privado y Comuntario” vol. 17, “ Responsabilidad contractual-I”, 1998, p. 109 y en especial su nota nº41.

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 las obligaciones de resultado, la causal de eximición genérica está referida al *casus* comprendiendo normalmente el supuesto del 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.

Las formulaciones modernas de la división de obligaciones de medios y de resultado han generado, aplicaciones específicas<sup>23</sup> que no brindan- sino indirectamente- soluciones referidas a una distribución rígida de las cargas probatorias.

Más bien parecen apuntar a identificar el objeto de la obligación y la naturaleza objetiva o subjetiva del factor de atributivo. Por ende, señalan las causales de exoneración útiles en cada supuesto.

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<sup>24</sup>, 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 caberle. Es que, en las obligaciones de medios, el criterio general de

---

<sup>23</sup> V. GR., ARTS. 1625, ap. 2º de la vetada ley 24032-Proyecto de Código Único de las Obligaciones de 1987-; y 1554 del proyecto de 1993 de la Comisión creada por el Ministerio de Justicia de la Nación, evidentemente más flexible que el primero de los mencionados.

<sup>24</sup> Pizarro- Vallespinos, Instituciones de derecho privado. Obligaciones, 1999, t. 2, p. 601

imputación es la culpa, mientras que en las de resultado es objetivo (crédito a la seguridad, garantía, tutela de crédito, etcétera)<sup>25</sup>.

Las obligaciones de resultado son frecuentes en el ámbito de la función del administrador, y por ello es realidad asumida por el legislador.<sup>26</sup>

¿Cómo exonerarse de la responsabilidad? A modo de ejemplo podemos establecer la siguiente situación: si el administrador demuestra haber advertido sistemáticamente a los consorcistas sobre la falta de fondos para afrontar erogaciones del consorcio, si la asamblea 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 donosidad para el consorcio.

Se considerara, 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 liberara al deudor (arg. Art. 888 y concs. CC).

El proyecto de Código Civil de 1998 preveía un régimen más acabado con relación a las eximentes de responsabilidad, al legislarlas en el ámbito técnicamente apropiado, o sea, dentro del análisis de la relación causal (véanse art. 1607 y ss., especialmente art. 1614 a 1616).

El Código Civil y Comercial mantiene la división binaria entre obligaciones de medios y resultado; así surge expresamente de los art. 1722 y 1723, que se refieren

---

<sup>25</sup> Gesuadi, "La prueba de la culpa en la responsabilidad profesional", en Las responsabilidades profesionales. Libro homenaje al doctor Luis O. Andorno, Augusto M. Morello (coord.) 1992, p. 254.

<sup>26</sup> V.gr., el art. 2011 del Proyecto de Código Civil de 1998, dispone: ... El administrador responde solidariamente con el anterior titular del derecho, por las deudas y reclamos administrativos o judiciales no certificados, sin perjuicio de la repetición contra este último.

concretamente, el primero de ellos al factor objetivo, y el segundo a la responsabilidad objetiva en materia obligacional o contractual.

En este sentido, el Código establece con claridad que cuando la obligación prometida es de resultado, ya sea porque así se acordó o por que surge de las circunstancias de la obligación, la responsabilidad es objetiva.

Por su parte, el art. 1724 del CCYC mantiene los factores de atribución subjetivos mencionando a la culpa y al dolo.

La culpa consiste en la omisión de la diligencia de vida según la naturaleza de la obligación y las circunstancias de las personas, el tiempo y el lugar, y comprende la imprudencia, la negligencia y la impericia en el arte o profesión.

Por su parte, el dolo se configura por la producción de un daño de manera intencional, o con manifiesta indiferencia por los intereses ajenos.

La consecuencia a nivel práctico de la aplicación de esa categoría será que aquellos deberes del administrador que puedan ser reputados como de resultado<sup>27</sup> generaran la consecuente agravación de responsabilidad por cuanto el argumento eximente será la causa ajena, no sienta útil aludir a la falta de culpa o prueba de la diligencia empleada.

## **2.-2. PRESUPUESTOS DE RESPONSABILIDAD CIVIL**

### **I-Antijuricidad**

---

<sup>27</sup> V.gr., la contratación de seguro de riesgo del trabajo para los dependientes del consorcio, el incumplimiento de las ordenanzas municipales y reglamentaciones locales referidas a seguridad en ascensores, el pago de las cargas sociales y contribuciones a la seguridad social de los mismos, entre múltiples ejemplos.

La pirámide de obligaciones a la cual debe someterse el administrador en su actuación profesional es ,en mi entender, la siguiente:

- a) El Código Civil y Comercial de la Nación.
- b) El reglamento de propiedad horizontal.
- c) Las resoluciones asamblearias.
- d) Los acuerdos celebrados internamente o los compromisos unilaterales tomados por el administrador y que beneficien al consorcio.
- e) Normas de mandato civil y comercial (art. 1139 a 1334, CCCN).
- f) Atendiendo a la tipicidad social de la relación entre el administrador y consorcio de propiedad horizontal, la costumbre vigente en el ámbito territorial, social y temporal de actuación del contrato (art.1, CCCN).

El derecho moderno de daños prescinde de la antijuricidad como presupuesto de la responsabilidad civil<sup>28</sup>, sin embargo, es de innegable utilidad el estudio de la estructura de normas convencionales y legales que enmarca y define las obligaciones del administrador.

Atento a que la relación de servicios que une a las partes contratantes supone una particular confianza dispensada a la persona del administrador, el principio de buena fe del art. 9 del CCCN se convierte en una significativa fuente de deberes accesorios de conducta a cargo de quien desempeñe esa calidad<sup>29</sup>, lo que ha dado en

---

<sup>28</sup> Conf. Arts. 1588 y 1589 del Proyecto de Código Civil de 1998.

<sup>29</sup> Las "IX jornadas Nacionales de Derecho Civil", Buenos Aires, 1987, com. N°8, se abocaron al tema concluyendo por unanimidad de lege data que " la buena fe constituye un elemento informador de la juricidad erigiéndose como un principio general.

llamarse “ensanchamiento de los deberes” del deudor por el aporte de la buena fe en su función integrativa del contrato.<sup>30</sup>

## **II- Factor de atribución**

Existen factores de atribución objetivos y subjetivos. Los factores de atribución antedichos operaran según el tipo de obligación a cumplir por el administrador de consorcio. Tal como vimos anteriormente, el empleo de una remozada clasificación de obligaciones de medios y de resultado provee de un medio para identificar la naturaleza del factor de atributivo al caso, así como para indicar la eximente de responsabilidad útilmente invocable.

En ese sentido, la abundancia de deberes de resultado en cabeza del administrador normalmente debería conducir a una suerte de objetivación de la responsabilidad, que se verifica en toda hipótesis en la que la invocación de la conducta diligente no es óbice del deber de reparar.

De coincidir con aquella caracterización del administrador como un proveedor profesional de servicios y perfilarse su relación interna con el consorcio de propietarios como una vinculación encardinada en la legislación del consumo, deviene aplicable la solución del art. 40 de la ley 24240, modificada por las leyes 24.999 y 26361. La norma, además de establecer una responsabilidad solidaria, dispone: “ Sólo se liberará total o parcialmente quien demuestre que la causa del daño le ha sido ajena “, con lo cual contribuye a sostener que en algunas ocasiones el administrador no solo deberá responder por los daños injustamente sufridos por el consorcio de copropietarios, sino que el factor atributivo podrá ser objetivo, no eximiéndose de responsabilidad aun cuando alegue la diligencia en el obrar.

---

<sup>30</sup> Kemelmajer de Carlucci, La buena fe en la ejecución de los contratos., en “Revista de Derecho Privado y Comunitario”, nº 18, “Responsabilidad contractual –II”1998, P. 250.

Esta solución deberá ser razonablemente aplicable, ajustándola a la especificidad de la función del administrador, a los caracteres propios de los deberes a su cargo, al carácter profesional o no de su actividad en el caso concreto, y al beneficio económico que obtiene de la vinculación contractual del caso.

El Código Civil y Comercial mantiene los factores de atribución objetivos (accidentes de tránsito, cosa riesgosa por naturaleza), y por otro lado, en el art. 1768, contempla que la actividad del profesional liberal está sujeta a las reglas de las obligaciones de hacer y que su responsabilidad es subjetiva excepto que se haya comprometido un resultado concreto.

### **III- Daño**

Son daños resarcibles los ocasionados al consorcio, a los consorcistas y a los terceros, sean contratantes o no.

En cuanto a la extensión del daño, no existen particularidades que aparten el tema de los principios generales en materia de responsabilidad contractual o extracontractual.

## **3.- LA RESPONSABILIDAD JURIDICA DEL ADMINISTRADOR EN LA JURISPRUDENCIA Y EN LA DOCTRINA EXTRANJERA.**

La Corte de Casación francesa (3/5/78), registra casos en los cuales se ha llegado a responsabilizar civil y penalmente al sindico, por haber verificado la dimensión de los balcones construidos en ejecución de una decisión de asamblea general, juzgando que, encargado en calidad de sindico de hacer ejecutar los trabajos, no vigilo personalmente su evolución como debería haberlo hecho.

En otros supuestos, se ha condenado al administrador por delitos de imprudencia al no haber prestado la adecuada atención al mantenimiento de los ascensores de un edificio, que ocasiono lesiones a una persona por deficiencia del funcionamiento del mismo.

La doctrina italiana apunta también sobre la responsabilidad penal y ergo, civil del administrador por haberse desentendido de la adecuación de la legislación vigente de las calderas del edificio, y cita al efecto precedente sobre el particular de la Casación penal del 25/5/65; en este caso específico no sirvió de excusa la supuesta falta de fondos para afrontar las tareas, afirmándose que ante tal situación la ley brinda un remedio rápido y expeditivo para intentar el cobro de las expensas adeudadas.

La Casación Civil registra otro precedente del 14/06/76, por el cual se determino la configuración de una responsabilidad aquiliana del administrador de un condominio por los daños derivados al haber omitido la reparación del techo de la terraza del edificio , omitiendo ejecutar una decisión de la asamblea al respecto; en similares términos el Tribunal de Trieste 6/7/72 responsabilizo a un administrador por la omisión en las tareas de mantenimiento de las partes comunes que luego produjeron daños.

En la doctrina española, Fernández Martín-Granizo coincide con la apreciación realizada en párrafos anteriores afirmando a título ejemplificativo que le cabe responsabilidad penal y civil al administrador, si constándole el mal estado de conservación del ascensor o del montacargas no procediese a ordenar su reparación y, como consecuencia de ello, sobreviniera algún accidente, le alcanzara la responsabilidad penal si el hecho fuera constitutivo de un delito de imprudencia.

#### **4.-CONCLUSIONES.**

- 1- En orden a las faz interna de su relación jurídica-económica el administrador y el consorcio celebran un contrato atípico, intuito personae, oneroso, el cual solo puede nutrirse de figuras análogas en forma subsidiaria, pues tiene su propia tipicidad social.
- 2- En nuestros días, el administrador, sea una persona física o jurídica- no es un simple mandatario, sino que se ha convertido normalmente en un proveedor profesional de servicios organizado bajo forma de empresa de servicios, enmarcándose la relación en la legislación del derecho de consumo.
- 3- En relación a la responsabilidad civil del administrador, con las salvedades efectuadas, debe sostenerse que la división de obligaciones de medio y de resultado contribuye a la identificación del objeto debido y el factor de atribución aplicable, denotándose que hechos resultan eximentes de responsabilidad
- 4- Deben considerarse como obligaciones de resultado del administrador las específicamente determinadas por la Ley de Propiedad Horizontal (por ejemplo, seguro de edificio), su decreto reglamentario, el reglamento de copropiedad que rige el consorcio, y las imposiciones o acuerdos puestos a su cargo en las asambleas de copropietarios.
- 5- Su responsabilidad civil ante el consorcio podrá estar influida por la razonable aplicación de disposiciones del art. 40 de la ley 24240, modificada por las leyes 24999 y 26361, que refuerza la idea de responsabilidad objetiva, lo cual motiva que algunas ocasiones solo puede invocar útilmente la causa ajena como eximente de responsabilidad.
- 6- Si el administrador demuestra haber advertido en diversas oportunidades a los consorcistas sobre la falta de fondos para afrontar erogaciones del consorcio, si la asamblea le negó el pedido de aumento del 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, considerándose que existieron causales de fuerza mayor, hechos de terceros por los cuales no debe responder o impedimento ajeno a la voluntad del administrador.

- 7- La obligación genérica de administrar fiel y correctamente los intereses del consorcio de copropietarios puede considerarse como una obligación de medios a cargo del administrador, y la culpa como un factor atributivo genérico.
- 8- En la actuación de administrador en la faz externa-además de la contractual imputable al consorcio- existe una conjunta entre el consorcio y el administrador-a favor de terceros- de naturaleza extracontractual, delictual, cuasi delictual (art. 158, 159 y 160 CCCN.)
- 9- Como cierre jurídico a todo lo anteriormente escrito, reproduzco los textos de los art. 159 y 160 del CCCN. de plena aplicación al administrador de edificios o complejos de cualquier naturaleza, afectados a propiedad horizontal.

#### **Art. 159 CCYC.- Deber de lealtad y diligencia. Interés contrario.**

Los administradores de la persona jurídica deben obrar con lealtad y diligencia.

No pueden perseguir ni favorecer intereses contrarios a los de la persona jurídica.

Si en determina operación los tuvieran por sí o por interpósita persona, deben hacerlo saber a los demás miembros del órgano de administración o en su caso al órgano de gobierno y abstenerse de cualquier intervención relacionada con dicha operación.

Les corresponde implementar sistemas y medios preventivos que reduzcan el riesgo de conflicto de intereses en sus relaciones con la persona jurídica.

#### **Art. 160 CCYC.- Responsabilidad de los administradores.**

Los administradores responden en forma ilimitada y solidaria frente a la persona jurídica, sus miembros y terceros, por los daños causados por su culpa en el ejercicio o con ocasión de sus funciones, por acción u omisión.

## **CAPITULO V**

### **“CONCLUSION FINAL”**

**Resumen:** 1. Introducción. 2. Conclusión final. 3. Propuestas

## **1.-INTRODUCCION**

En este capítulo del presente trabajo de investigación, en principio, vamos a realizar una conclusión general de los diversos aspectos que hemos analizado durante el desarrollo de los capítulos anteriores.

Para terminar, a través de todo lo que hemos investigado e indagado sobre el tema, vamos a realizar una propuesta en miras a mejorar el ejercicio de los administradores de consorcio y el sistema de responsabilidad

Hoy en día los administradores que incumplen obligaciones salen ilesos debido a un sistema de responsabilidad que no está nada claro debido a su multiplicidad de funciones, atento a ello nos concentramos en el análisis de la relación interna entre el administrador y el consorcio y debido a ellos llegamos a las siguientes conclusiones.

## **2.-CONCLUSION FINAL**

Con el presente trabajo de investigación, nos basamos en explorar la figura del administrador de consorcio del régimen de Propiedad Horizontal. Su multiplicidad de funciones a partir de la personalidad jurídica del consorcio y su régimen de responsabilidad.

Estimo, que dicho régimen de responsabilidad no es para nada claro debido a las diversas funciones que posee el administrador.

Lo planteado en este trabajo de investigación puede llevarnos a sostener las siguientes afirmaciones:

El Código Civil y Comercial de la Nación de forma explícita le otorga personalidad jurídica al consorcio. Así el art. 2044 Código Civil y Comercial, prevé “El

conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador...”

El art 148 CCYC enumera al consorcio “ de propiedad horizontal” (para diferenciarlo del consorcio de cooperación, que es regulado como contrato) dentro de las personas jurídicas privadas (inc g).

Reconocer que el consorcio tiene personalidad jurídica implica admitir que tiene capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones; a modo de ejemplo, en el primer aspecto puede reclamar el cobro de expensas y fondo de reserva, así como los créditos por rentas que tenga derecho a percibir. También contrae obligaciones frente a terceros cuando contrata trabajos o respecto de deudas con cajas previsionales, aportes a sindicatos, o frente a los consorcistas cuando aquellos emprenden reparaciones necesarias o urgentes. Estos derechos los ejerce a través del administrador que como representante legal del consorcio (art. 2065), puede poner en marcha las acciones judiciales contra los consorcistas que violaran el reglamento.

Consagrada de manera expresa la personalidad jurídica del consorcio podemos señalar 3 grandes funciones:

1)Representante legal del consorcio. Es uno de sus órganos como lo establece el art. 2044 del Código Civil y Comercial.

Esta función del administrador se concibe como una presentación Orgánica e Institucional generando un proceso de reemplazo de la noción de mandato por un concepto de órgano de existencia legal y necesaria.

Este órgano es legalmente necesario, pues esta impuesto por ley como requisito de constitución de sistema registral; no se puede prescindir formalmente de él, a pesar de que en el transcurso de la vida consorcial se puede- momentáneamente- carecer de quien ejerza las tareas específicas.

2) Mandatario y cabe mencionar que el mandato es solo uno de los negocios comprendidos en su función de representante legal.

Es interesante la postura asumida por el código ya que amplía las función del administrador, entendiendo que la representación abarca más funciones y responsabilidades.

No obstante, es de resguardar que los amplios poderes que generalmente se confieren a los administradores, otorgan innumerables facultades que pueden resultar riesgosas para los bienes del consorcio si no son utilizados con la prudencia necesaria.

Recordemos que el abuso de un accionar que perjudique al patrimonio consorcial, puede configurar el delito de defraudación..

Para aclarar en qué consiste el mandato decimos que hay contrato de mandato cuando una parte se obliga a realizar uno o más actos jurídicos en interés de otra.

3)Un proveedor profesional de servicios a terceros en su relación interna con el consorcio.

Ya que bien encuadra dentro de los conceptos de la relación de consumo, base fáctica regulada en la ley 24240 y sus modificaciones.

Conceptos como consumidor y proveedor profesional de bienes y servicios.

En cuanto a las responsabilidades afirmamos que:

En nuestros días, el administrador, sea una persona física o jurídica, se ha convertido normalmente en un proveedor profesional de servicios organizado bajo forma de empresa de servicios, enmarcándose la relación en la legislación del derecho de consumo.

En relación a la responsabilidad civil del administrador, con las salvedades efectuadas, debe sostenerse que la división de obligaciones de medio y de resultado contribuye a la identificación del objeto debido y el factor de atribución aplicable, denotándose que hechos resultan eximentes de responsabilidad

Deben considerarse como obligaciones de resultado del administrador las específicamente determinadas por la Ley de Propiedad Horizontal (por ejemplo, seguro de edificio), su decreto reglamentario, el reglamento de copropiedad que rige el consorcio, y las imposiciones o acuerdos puestos a su cargo en las asambleas de copropietarios.

Su responsabilidad civil ante el consorcio podrá estar influida por la razonable aplicación de disposiciones del art. 40 de la ley 24240, modificada por las leyes 24999 y 26361, que refuerza la idea de responsabilidad objetiva, lo cual motiva que algunas ocasiones solo puede invocar útilmente la causa ajena como eximente de responsabilidad.

En la actuación de administrador en la faz externa-además de la contractual imputable al consorcio- existe una conjunta entre el consorcio y el administrador-a favor de terceros- de naturaleza extracontractual, delictual, cuasi delictual (art. 158, 159 y 160 CCCN.)

### **3.-PROPUESTAS**

Para finalizar este trabajo de investigación acerca de la responsabilidad civil del administrador de consorcio propongo lo siguiente:

1- Es de aplicación integral la Legislación Civil y Comercial de la Nación en materia de Responsabilidad Civil a los Administradores en su relación interna con el consorcio.

2-Que en la relación interna entre el consorcio y el administrador, ya que lo consideramos un prestador profesional de servicios, debe regirse por la Ley de Defensa del Consumidor.

Atento a ello, reforzamos la idea de responsabilidad objetiva del administrador, lo cual motiva que en algunas ocasiones solo puede invocar útilmente la causa ajena como eximente.

3-Que dado la propuesta precedente, es a nuestro entender necesario la profesionalización del administrador, su capacitación y control por parte del estado, sea a través de registros u/o colegios.

Es decir, que con el objeto del control de la actividad y su profesionalización se creen registros públicos de administradores de consorcios a nivel provincial y/o municipal y tal vez en un futuro la colegiación de los mismos.

Buscamos una mayor capacitación para el desempeño de su función, mejor y más profundo conocimiento de las reglas y normativas de diversas aéreas propias de su actuación (contable, administrativa, tributaria, etcétera).

## **BIBLIOGRAFIA.**

- CONSTANTINO, Juan A. La Propiedad Horizontal en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación.. 2015. Editorial Depalma. Buenos Aires.
- CLAUDIO KIPER. Tratado de Derechos Reales. Código Civil y Comercial de la Nación. Tomo 1. Rubinzal – Culzoni Editorial.2016.
- PASQUET, Maria Alejandra. El Administrador de consorcio de ph : régimen de responsabilidades. 04 de Abril de 2017. Diario la Capital. Rosario
- ALTERINI, Jorge H. (2007). Reafirmación de la personalidad del consorcio y su capacidad para adquirir bienes, [Versión electrónica] L.L. 2007-C, 1076.
- BORDA (1992) Tratado de Derecho Civil. Derechos Reales (4ª Ed) Buenos Aires. Perrot
- GURFINKEL DE WENDY, Lilian N. (2002). Propiedad horizontal. Responsabilidad del consorcio. En A. Hector, J. MossetIturraspe y J. C. Rivera (Eds), Revista de derecho privado y comunitario- Propiedad horizontal. Buenos Aires. Rubinzal- CulzoniEditoresGUROVICH, Leopoldo I. (2008). Consorcios de propiedad horizontal. Situaciones conflictivas. Buenos Aires. Osmar D. Buyatti.
- HIGHTON Elena Inés (2000) Derechos Reales. Propiedad horizontal y prehorizontalidad. Volumen 4. Buenos Aires. Hammurabi.

- HIGHTON Elena Inés (2007) Propiedad horizontal y prehorizontalidad (2ª Ed) Buenos Aires. Hammurabi.
- HIGHTON Elena Inés (2002). El administrador en la propiedad horizontal. En A. Hector, J. MossetIturraspe y J. C. Rivera (Eds), Revista de derecho privado y comunitario- Propiedad horizontal. Buenos Aires. Rubinzal- Culzoni
- LLAMBÍAS, Jorge H. (1961) Tratado de derecho civil. Parte general. Tomo II..AbeledoPerrot.
- MARIANI DE VIDAL, Marina. (2004) Derechos Reales. Tomo II. (7ª Ed. Zavalía.

# ÍNDICE

## PARTE GENERAL

RESUMEN.....	2
ESTADO DE LA CUESTIÓN.....	3
MARCO TEÓRICO.....	7
INTRODUCCIÓN.....	8

### CAPITULO I “EVOLUCIÓN HISTORICA DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL”

1.INTRODUCCIÓN.....	12
2.CÓDIGO DE VELEZ SARSFIELD.....	13
3.LEY 13.512.....	15
4.DECRETO REGLAMENTARIO 18.734/49.....	16
5.CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN.....	17
6. DERECHO COMPARADO.....	17

### CAPÍTULO II “PERSONALIDAD JURÍDICA DEL CONSORCIO”

1.INTRODUCCIÓN.....	21
2.POSTURAS NEGATORIAS DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA.....	21
3.POSTURAS QUE AFIRMABAN LA PERSONALIDAD JURÍDICA.....	24
4.CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN. LEY 26.994.....	28

### CAPÍTULO III “ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR DE CONSORCIO”

1.INTRODUCCIÓN.....	30
2.FAZ INTERNA RELACIÓN ADMINISTRADOR Y CONSORCIO.....	32
3.EL ADMINISTRADOR COMO PROVEEDOR PROFESIONAL DE SERVICIOS.....	33
4.OBLIGACIONES CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL DE LA NACIÓN.....	36

## **CAPÍTULO IV “RÉGIMEN DE RESPONSABILIDADES”**

1.INTRODUCCIÓN.....	42
2.RESPONSABILIDAD CIVIL DEL ADMINISTRADOR.....	42
2.1.FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. OBLIGACIONES MEDIO Y RESULTADO..	44
2.2.PRESUPUESTOS RESPONSABILIDAD CIVIL.....	48
3.RESPONSABILIDAD CIVIL EN JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA EXTRANJERA..	51
4.CONCLUSIÓN.....	53

## **CAPÍTULO V “CONCLUSIÓN FINAL”**

1.INTRODUCCIÓN.....	57
2.CONCLUSIÓN FINAL.....	57
3.PROPUUESTAS.....	60
4.BIBLIOGRAFÍA.....	62