

Transferencia de título de dominio al consorcio de propietarios en compensación por deudas preexistentes*

Antecedentes

El escribano C. A. C. requiere dictamen con respecto a la posibilidad de formalizar una escritura por la que los propietarios de una unidad funcional de un edificio transfieran dicha unidad al consorcio de propietarios del mismo, en compensación por las deudas por expensas existentes. Dicha resolución ha sido tomada por unanimidad de unos pocos titulares de unidades del edificio, asistentes a la segunda convocatoria de una asamblea al efecto.

Luego de hacer un análisis del caso, relacionando las posturas doctrinarias que reconocen personalidad jurídica al consorcio de propietarios y las que la niegan, el consultante opina que “el administrador, si se encuentra apoderado especialmente, puede escriturar a favor de cada uno de los titulares de dominio y no a favor del consorcio”, entendiéndose asimismo que “lo resuelto por los copropietarios en la asamblea en cuestión es insuficiente porque el consorcio, como tal, no puede ser titular de dominio, en razón de lo resuelto por el Registro de la Propiedad Inmueble cuando requiere en el art. 115 del dcto. 2080 t. o. 1999, la comparecencia de todos los consorcistas propietarios de las unidades funcionales del edificio, en cuanto el mismo no tomará razón de documentos que modifiquen el reglamento de administración en lo referente a aspectos constitutivos de la propiedad horizontal”.

* Dictamen elaborado por el escribano **Martín J. Giralto Font**.

Consideraciones

I. Con relación a la personalidad del consorcio, hoy en día la misma es reconocida tanto por la doctrina ¹ como por la jurisprudencia mayoritarias ². Al respecto señala Jorge H. Alterini ³ los atributos configurativos inherentes a todas las personas, tanto de existencia visible como ideal, a saber: 1) capacidad, 2) nombre, 3) domicilio y 4) patrimonio. Dado que actualmente éste es un tema ya superado, nos remitimos al minucioso análisis realizado por Alterini en la obra citada.

Ahora bien, muchos de estos autores y fallos que consideran que el consorcio tiene personalidad jurídica, le reconocen una capacidad limitada al cumplimiento, uso y defensa de los intereses comunes frente a los terceros y a los consorcistas, es decir, para la realización de aquellos actos que sean **indispensables** para la concreción de sus metas ⁴.

Cabe sin embargo señalar que Alterini afirma que el consorcio puede llegar a ser propietario de unidades de renta, destinadas a disminuir o evitar las erogaciones de la comunidad. Al respecto, dice que “el art. 8° de la ley [13512] preceptúa en lo pertinente que los consortes deben contribuir al pago de las expensas por innovaciones dispuestas en partes y bienes comunes, ‘en mira de obtener su mejoramiento, o de uso y goce más cómodo, o de mayor renta’; las partes, bienes y servicios comunes del art. 2° en principio no rentan, pero cabría la rentabilidad de las mencionadas unidades, o que se extrajera utilidad de la celebración de contratos de utilización de las paredes del edificio para fines publicitarios. *Si hubiera un condominio sobre esas unidades afectadas a renta,*

(1) Spota, Alberto G.; Corchon, Juan F.; Racciatti, Hernán; Bendersky, Mario J.; Busto, Ricardo A.; Lage de Busto, Carmen E.; Curutchet, Julio E.; Bacigalupo, Oscar L.; Laje, Jorge E.; Verengo Prack, Rómulo E. M.; Rocca, Ival; Llambías, Jorge J.; Arauz Castex, Manuel; Colombo, Leonardo; Chavarri, Ángel B.; Raffo Benegas, Patricio y Sassot, Alejandro R.; todos citados por Alterini, Jorge Horacio, en “Responsabilidad de los consorcistas por deudas del consorcio (Enfoque dinámico de la personalidad del consorcio)”, *ED* 56, p. 729; Highton, Elena I., *Derechos reales*, vol. 4, *Propiedad Horizontal y Prehorizontalidad*, Ed. Ariel, Bs. As., 1979, p. 239; Moreira, Laureano A., en “Propiedad Horizontal”, *Rev. del Not.* N° 765, p. 900; dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas del Colegio de Escribanos de la Capital Federal: *Rev. del Not.* N° 721, p. 138.

(2) Además de todos los fallos citados por Jorge H. Alterini en su obra relacionada, se pueden mencionar otros posteriores, como CNCiv., Sala C, 29 de mayo de 1990, *LL*, 1990-D, 461; CNEspecial Civil y Com.: Sala VI, 28 de diciembre de 1978, *ED*, 83-155; Sala 5ª, 15 de abril de 1983, *JA*, 1984-II-624; CNCiv., Sala C, 23 de diciembre 1992, *JA*, 1993-IV-302 – *ED*, 157-318, CApel. CC Mar del Plata, Sala II, 18 de octubre de 1984, *ED*, 120-436; CNCiv., Sala C, 16 de julio de 1992, *JA* 1993-III-189; CNCiv., Sala B, 18 de octubre de 1982, *JA* 1983-III-266; CNCiv., Sala B, 3 de mayo de 1981, *JA* 1981-IV-344; CNCiv., Sala H, 31 de octubre de 1996, *LL*, 1997-D, 853.

(3) Alterini, Jorge Horacio, op. cit.

(4) CNCiv., Sala C: 29 de mayo de 1990, *LL*, 1990-D, 461; y 26 de junio de 1984, *JA*, 1984-IV-575; CNCiv., Sala 1, 19 de noviembre de 1992, *LL*, 1994-B, 394; CNEspecial Civil y Com.: Sala 1, 23 de agosto de 1979, *JA*, 1980-III-615; y Sala V, 3 de abril de 1987, *JA* 1987-IV-724; CNCiv., Sala B: 16 de septiembre de 1970, *ED*, 36-14; 14 de abril de 1970, *ED*, 33-661; CNCiv., Sala H, 13 de agosto de 1997, *JA* 1998-IV-561; CNCiv., Sala C, 23 de diciembre de 1992; *JA* 1993-IV-302.

*simple o de indivisión forzosa, los alquileres, verbigracia, que se obtuvieran serían divididos entre los condóminos (arg. art. 2707, Cód. Civil), pero precisamente la renta que devenguen tiene un objetivo específico ya puntualizado: disminuir o evitar el pago de expensas por los consorcistas*⁵.

Por su parte, Elena I. Highton entiende que “no forman el patrimonio del consorcio las cosas comunes ni menos los objetos exclusivos que pertenecen individualmente a los propietarios, sea en condominio, sea en dominio. Si existe una unidad para renta, ésta no pertenece al consorcio sino en condominio a los propietarios, pues creemos que es una de las partes comunes. Los alquileres de lo que a todos pertenece, la publicidad, el crédito por medianería, corresponden también a los propietarios; sin perjuicio que normalmente acuerden, aunque sea tácitamente, que las sumas producidas queden a favor del consorcio a fin de disminuir las expensas... En cambio forman el patrimonio las sumas recaudadas en concepto de expensas, fondos de reserva que pueden estar invertidos en cuentas bancarias o en títulos, los intereses que devenguen estas sumas, los créditos frente a los consorcistas o a terceros”⁶. En similar sentido opina Laureano A. Moreira⁷, sin perjuicio de lo expresado, *de lege ferenda*, con relación a un proyecto de modificación de la ley 13512⁸.

No coincidimos con el razonamiento seguido por Alterini, porque aun cuando consideráramos que el crédito originado en la utilización de las paredes del edificio para fines publicitarios correspondiera al consorcio, ello no implica que dichas paredes sean de propiedad del consorcio, ya que el art. 2º de la ley 13512 expresamente establece que “**cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad**”. Similar sería el caso si se celebrara un contrato, por ejemplo, con una empresa de telefonía celular, por el cual ésta pudiera colocar una antena en la terraza de un edificio, abonando una determinada suma mensual al consorcio por ello: seguramente dicha suma se aplicaría a solventar los gastos comunes del consorcio, pero la terraza seguiría siendo de propiedad común de todos los propietarios, y no del consorcio (aun cuando se considerara que esos importes correspondieran al consorcio).

Entendemos, consecuentemente, que sería viable que una unidad determinada de un edificio fuera destinada a obtener dinero (mediante su locación) para aplicar al pago de gastos del consorcio y disminuir así las expensas a pagar por los copropietarios; pero para ello dicha unidad debería ser, previa adquisición por parte de todos los propietarios de las demás unidades, transformada en propiedad común (es decir, que en realidad dejaría de ser unidad funcional), mediante la modificación de los respectivos plano y reglamento,

(5) Alterini, Jorge H., op. cit., p. 742.

(6) Highton, Elena I., op. cit., p. 239.

(7) Moreira, Laureano A., “El nuevo horizonte de la propiedad horizontal”, *Rev. del Not.* N° 779, p. 1.585.

(8) Moreira, Laureano A., en “Proyecto de reforma a la ley 13512 de propiedad horizontal”, *Rev. del Not.* N° 778, p. 1.280.

debiendo además suprimirse, tal como se indicara en el dictamen de la Comisión de Consultas publicado en *Revista del Notariado* N° 676, p. 704, el porcentual de dominio asignado a la unidad, y distribuirse entre las demás unidades exclusivas del edificio.

Esto así porque, reiteramos, entendemos que el consorcio de propietarios no puede ser titular de derechos reales porque tiene capacidad restringida, limitada a aquellos actos que sean indispensables para la marcha del consorcio.

Cabe asimismo hacer mención a un dictamen de María T. Acquarone publicado en *Revista del Notariado* N° 861, p. 171, en el que, si bien con relación a un caso opuesto al que se refiere el presente, porque se trataba de la transformación de partes comunes del edificio en unidades complementarias, para su posterior venta, dicha autora, adhiriendo a la tesis de la personalidad del consorcio, expresa que considera que se encuentran los atributos de la personalidad [en el consorcio de propietarios], “y que dentro del patrimonio del consorcio se encuentran las partes comunes: consecuentemente, éste dispuso de la parte común con la decisión unánime de los consorcistas, que es requisito indispensable”.

Disentimos de tal opinión, ya que, tal como lo indicáramos, las partes comunes no son propiedad del consorcio sino, como la ley 13512 expresa e inequívocamente lo establece, son copropiedad de los titulares de las unidades exclusivas. Por lo tanto, mal puede ser el consorcio el que, aun con la decisión unánime de los consorcistas, disponga de partes comunes, porque éstas no le pertenecen sino a dichos consorcistas. Consecuentemente, y refiriéndonos particularmente al caso tratado en dicho dictamen, el consorcio no es titular de derechos reales (al igual que tampoco lo es en ningún otro caso).

Concordantemente, con relación al tema del patrimonio del consorcio, la jurisprudencia ha manifestado que el mismo está constituido por los fondos aportados por los consorcistas y por los créditos por expensas comunes⁹, expresando asimismo que el consorcio sólo tiene capacidad jurídica para la administración del edificio pero que no es propietario de los sectores comunes, al no integrar éstos el patrimonio del consorcio, sino el de la totalidad de los copropietarios¹⁰.

II. Con relación a la posibilidad de que el consorcio de propietarios sea titular de derechos reales, esta Comisión de Consultas se ha expedido ya en tres oportunidades al respecto¹¹, negando en todas, si bien con distintos argumentos, dicha posibilidad.

Conclusión

Por lo expuesto, concluimos que el consorcio de propietarios carece de capacidad para ser titular de derechos reales.

(9) CNCom., Sala A, 30 de octubre de 1996, *ED*, 171-600.

(10) CNEspañol Civil y Com., Sala 5ª, 3 de abril de 1987, *JA* 1987-IV-724.

(11) *Rev. del Not.* N° 676, p. 704; *Rev. del Not.* N° 721, p. 138 y *Rev. del Not.* N° 737, p. 1.763.