

XXXII JORNADA NOTARIAL ARGENTINA

Ciudad de Buenos Aires, 24, 25 y 26 de agosto de 2016

**EL PATRIMONIO DEL CONSORCIO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:
CONTENIDO E IMPLICANCIAS**

TEMA IV.- Novedades en el tratamiento de los derechos reales en el nuevo Código Civil y Comercial: Derecho de superficie, conjuntos inmobiliarios, propiedad horizontal, hipoteca abierta y cementerios privados.

Coordinador: Escribano Marcelo de Hoz

AUTOR:

SEBASTIÁN NORBERTO GRILLO

Escribano de la Ciudad de Buenos Aires

sebastian.grillo@gmail.com

4811 – 2238

11 6015-4132 (cel.)

INDICE SUMARIO

- I. Introducción: el Código Civil y Comercial como comienzo del debate.
- II. a. El consorcio de propiedad horizontal como persona jurídica.
 - b. El patrimonio como atributo de su personalidad.
 - c. El contenido del patrimonio del consorcio de propiedad horizontal.
- III. El patrimonio del consorcio y su incidencia registral.
- IV. Incidencias en caso de insolvencia y responsabilidad de los consorcistas.
- V. Conclusiones
- Bibliografía

Título: El patrimonio del consorcio de propiedad horizontal: contenido e implicancias

Tema IV: Novedades en el tratamiento de los derechos reales en el nuevo código civil y comercial: derecho de superficie, conjuntos inmobiliarios, propiedad horizontal, hipoteca abierta y cementerios privados.

Autor: Sebastián Norberto Grillo

PONENCIA

A un año de su entrada en vigencia, nuestro joven Código Civil y Comercial sigue siendo punto de partida de numerosos debates. Entre ellos, la designación del consorcio de propiedad horizontal como persona jurídica es un tema que aún plantea interrogantes, siendo lo relativo a su patrimonio lo que nos ocupa en el presente.

En particular, y atento a la ausencia de expresión normativa respecto del contenido específico del patrimonio de la *persona jurídica consorcio de propiedad horizontal*, es que se hace necesaria su integración por vía doctrinaria. Ello ha motivado que se retomen algunos de los debates que se encontraban pendientes de resolución sobre el tema, por lo que, lejos de estar resuelto, se plantea que:

- 1º) El patrimonio del consorcio, como tal, es un concepto dinámico, y está conformado por los créditos, acreencias y deudas que tuviera el consorcio, como ser: fondo de reserva, intereses devengados por cuentas bancarias existentes en cabeza del mismo, créditos por expensas comunes y extraordinarias, intereses punitivos por expensas atrasadas, créditos respecto de terceros, entre otros;
- 2º) El patrimonio del consorcio no debe confundirse con los bienes y partes comunes del inmueble objeto del derecho real de propiedad horizontal (definidos en los artículos 2040, 2041, 2042 y concordantes del CCyC);
- 3º) El patrimonio del consorcio y su composición, no son materia de calificación registral, aunque sí deberá estar previsto expresamente en el reglamento de propiedad horizontal, conforme artículo 2056 inciso e) del CCyC;
- 4º) Dada la multiplicidad de interpretaciones al respecto, se destaca la importancia de la unificación de criterios doctrinarios, jurisprudenciales, notariales y registrales sobre el particular, y aún de una posible reforma legislativa en tal sentido.

I. Introducción: el Código Civil y Comercial como comienzo del debate.

La entrada en vigencia del Código Civil y Comercial trajo consigo considerables novedades, algunas de las cuales aún son motivo de debate doctrinario. De hecho, buena cantidad de los cambios que contiene responden a factores tales como las exigencias y celeridad de la contratación moderna, el *aggiornamento* de algunos institutos del derecho decimonónico, resultados estos que se pueden atribuir también a la actividad de distintos agentes involucrados en la vida civil y económica de un país, sean de tipo jurídico, como sociales, económicos y políticos.

Es menester decir que el Código Civil derogado, no obstante haber sufrido modificaciones, como todo cuerpo legal destinado a perdurar en el tiempo y regir las relaciones jurídicas y económicas en una sociedad, fue objeto de multiplicidad de interpretaciones doctrinarias, las que han tenido mayor o menor apoyo, pero unas y otras han sabido complementar con tenacidad el vacío y hasta el silencio de la normativa, donde también las problemáticas planteadas se fueron resolviendo en los estrados, generando abundante jurisprudencia.

Del mismo modo, y sin ahondar en cuestiones de técnica legislativa, el CCyC como cuerpo normativo está inevitablemente destinado a ser complementado y perfeccionado no solo por la jurisprudencia – que aún es incipiente – sino fundamentalmente en los ámbitos de discusión doctrinaria, donde se ponen de relieve algunos interrogantes respecto de ciertos institutos.

Entre ellos, creemos que el tema que nos ocupa en el presente, el patrimonio del consorcio de propiedad horizontal, más allá de su relevancia académica, despierta particular interés por ser caro a quienes habitan edificios de departamentos, así como otros complejos urbanísticos. De hecho, la mención expresa en el CCyC del consorcio de propiedad horizontal como persona jurídica, por un lado hecha por tierra viejos planteos acerca de su condición, al tiempo que potencia el debate a partir del cual definir sus atributos como tal, así se reabren algunos interrogantes que esperamos poder abarcar, como ser: Cómo se conforma el patrimonio del consorcio? Es el patrimonio objeto de calificación registral? Qué responsabilidad cabe a los consorcistas ante un caso de insolvencia del consorcio?

II. a. El consorcio de propiedad horizontal como persona jurídica.

Comenzaremos planteando que el Código Civil y Comercial trae como novedad respecto de su predecesor la inclusión del derecho real de propiedad horizontal - y su regulación - dentro del propio articulado, lo que había sido largamente solicitado por la doctrina. Pero, vale decir que la innovación no se limitó al título correspondiente a los derechos reales, sino que fue más allá al consagrar en su artículo 148 inciso h) al consorcio de propiedad horizontal como persona jurídica privada. Esto nos está indicando, como primer punto de análisis, que finalmente se “admite expresamente que el consorcio tiene personalidad jurídica, superando la discusión actual y siguiendo la opinión de la doctrina mayoritaria” (Kiper: 2013; p. 211), así como que dicho “avance a categoría de persona jurídica del consorcio de propiedad horizontal” (Teitelbaum: 2014, p. 84) impone también un debate respecto de los elementos que la componen como tal y de los alcances de esa distinción.

Conforme el párrafo 1º, sección 3º del Título II del CCyC, la persona jurídica - en este caso el consorcio de propiedad horizontal - deberá tener los atributos que le son propios, entre ellos: nombre (art. 151), domicilio (art. 152 y 2044), y, por supuesto, un patrimonio (art. 154). Deberá tenerse en cuenta asimismo que su instrumento constitutivo (que en el caso será el instrumento de afectación a propiedad horizontal) reúna los requisitos de fondo y forma que la ley dispone (arts. 2038, 2056 y cctes) y se expida también respecto de determinados puntos, sobre lo que volveremos más adelante.

En tanto, los atributos de su personalidad han sido categorizados como *únicos, necesarios e indisponibles* (conf. Nissen: 2006) y se ha postulado que *quedan unificados en un solo sujeto* (conf. Benseñor: 2013), el que por su parte, conforme el artículo 143 del CCyC, posee una personalidad distinta de sus miembros, está constituido por el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales, tiene su domicilio en el inmueble, siendo sus órganos la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. Tal es el sentido del artículo 2044 del CCyC, que con innegable influencia del artículo 1979 del proyecto de Código Civil de 1998 recepta claramente la doctrina mayoritaria.

A simple vista se puede apreciar que a diferencia del Código Civil velezano y la derogada Ley 13.512 de Propiedad Horizontal, de los cuales se ha expresado con acierto que “guardaba silencio sobre la personalidad del consorcio”

(Bueres: 2014, p. 367), el CCyC deja casi sin lugar posible las interpretaciones de quienes se posicionaron en contra de que el consorcio constituya una persona jurídica diferenciada de sus integrantes, y por extensión también de quienes llegaron a negar que el consorcio tuviera un patrimonio. Indudablemente entonces, podemos hablar del CCyC como la consagración del consorcio de propiedad horizontal como persona jurídica.

b. El patrimonio como atributo de su personalidad.

Ahora bien, ya hemos verificado en el articulado del CCyC que existe una persona jurídica privada consorcio de propiedad horizontal, que conforma un ente diferenciado de los sujetos que la integran, que posee determinados atributos - nombre, domicilio, patrimonio, etc – los que son enumerados en el cuerpo normativo, y en virtud del artículo 2044 ya conocemos quiénes la integran, cuál es su domicilio, sus órganos y cómo opera su nacimiento y extinción, quedando pendiente de definición uno de los puntos más sobresalientes. Por ello es que, tal como fue expresado en las 39^o Jornadas Notariales Bonaerenses, dado que el nuevo Código no contempla la integración del patrimonio sino que delega su precisión a la voluntad del propietario que otorgue el reglamento, se hace necesario esbozar una idea acerca de ¿Cómo se compone el patrimonio del consorcio de propiedad horizontal?

Ante la ausencia de norma expresa que defina su contenido, comenzamos por un primer indicio de definición de *patrimonio*, por así decirlo genérica, que surge del artículo 2312 del derogado Código Civil, cuando indica que el patrimonio lo constituye *el conjunto de los bienes de una persona*. Concepto éste que es actualizado por el CCyC en su artículo 15, de cuya lectura debemos interpretar que el patrimonio está constituido por “el conjunto de bienes con relación a los que es titular de derechos” (Caramelo: 2015; p. 46). A su vez, y de modo complementario, el artículo 242 del CCyC, expresa que todos los bienes del deudor están afectados al cumplimiento de sus obligaciones y constituyen la garantía común de sus acreedores. Es decir, de la propia letra del CCyC asoma la idea de un patrimonio con una doble función, esto es, no sólo de garantía de los derechos de terceros sino también indicativa de la aptitud para el desenvolvimiento y consecuente cumplimiento del objeto de la persona (conforme fundamentos del CCyC).

En este punto, y vista la cercanía existente nos permitimos acudir en consulta a la definición clásica de patrimonio proveniente del derecho comercial, en el que por oposición al concepto de capital social, se ha dicho que “por patrimonio debe entenderse no un conjunto de objetos o de cosas, sino un conjunto de relaciones: derechos y obligaciones (por consiguiente de elementos variables, activos, aún cuando de futura realización, y pasivos) que tienen como titular a un determinado sujeto y que están vinculados entre sí” (Francesco Messineo, citado en Bueres: 2014, p. 167). En la misma línea se suele indicar que el patrimonio es un concepto variable, por oposición al capital social que permanece invariable, donde el primero es la garantía directa de los acreedores, mientras que el capital sería una garantía indirecta; toda vez que el patrimonio social “representa todo el conjunto de los bienes y de las deudas de la sociedad, [siendo] esencialmente mutable a tenor de las contingencias de los negocios sociales” (Zunino: 2008, p. 205) por ello se ha postulado como una existencia de hecho, por oposición a la existencia de derecho, que sería el capital. Dicho esto, se podría agregar para concluir que “el patrimonio (...) cuyo monto sólo puede coincidir con el del capital social en el momento de la constitución de la sociedad, es esencialmente variable, pues el patrimonio social va cambiando y modificándose permanentemente y automáticamente por el giro ordinario de los negocios (...) puede ser concebido entonces como un activo social efectivo con el cual la sociedad responde por las obligaciones contraídas. El capital social es, a diferencia de ello, una cifra que siempre debe estar en la sociedad, pues sirve de instrumento de garantía para los acreedores”. (Nissen: 2006; p. 103-4)

c. El contenido del patrimonio del consorcio de propiedad horizontal.

Podemos comenzar a ahondar en lo específico del *patrimonio del consorcio de propiedad horizontal* reiterando lo esbozado respecto del silencio que guarda el CCyC sobre su conformación, lo que deja evidenciado en un primer momento, atento las definiciones que anteceden, que los bienes que lo integren no necesariamente serán cosas. En la misma línea argumental, partiendo de lo normado por los artículos 2040, 2041 y cctes. y respaldados en copiosa jurisprudencia y doctrina podemos afirmar que las cosas comunes no integran

el patrimonio del consorcio, en el sentido de que no son *propiedad* del mismo, sino que son inseparables de lo principal y además son indispensables para el funcionamiento del sistema (conf. Gurfinkel de Wendy: 2015), es por ello y con fundamento en esta lógica, que en numerosos fallos se ha decidido que las cosas y partes comunes del consorcio *no son embargables* (por caso, CNCom, sala A, 30-10-96, E.D. Del 7-4-97, p. 4, fallo 47.800), sino que éstas están ligadas indisolublemente al concepto mismo de propiedad horizontal, y conforme art. 2037 del CCyC, tienen relación con la configuración del derecho real en su especificidad, contenido que excede el marco de este trabajo.

Sorteada la posible - y extendida - confusión entre bienes que integran el patrimonio con bienes y cosas comunes del consorcio de propiedad horizontal, avanzamos a la instancia central de análisis, en cuyo debate encontramos posturas que entienden que el patrimonio del consorcio está “formado por los créditos derivados de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias en proporción a la parte indivisa de cada propietario (art. 2046 inc. c) y por las contribuciones a la integración del fondo de reserva, si lo hubiera (art. 2046 inc. d) a cuyo pago cada propietario está obligado de acuerdo al art. 2048” (Benseñor: 2012; p. 27), y que “está constituido por los fondos aportados por los consorcistas y por los créditos por expensas comunes” donde “el activo del consorcio queda pues conformado por: expensas percibidas; fondo de reserva; intereses que devenguen las cuentas bancarias existentes en cabeza del consorcio; intereses punitivos por expensas atrasadas; créditos por expensas; créditos respecto de terceros” (Gurfinkel de Wendy, 2015; pp. 135 y 170). Asimismo, es de notar que el CCyC se aparta en este punto de la orientación del proyecto de Código Civil de 1998, que en su artículo 1980 establecía que el patrimonio del consorcio se integra con el fondo de reserva, otras recaudaciones, los créditos contra los consortes o terceros, las unidades funcionales que se le asignen o adquiera en el inmueble, y en general las cosas y bienes afectados en su beneficio dentro de los fines que justifican su existencia.

Retomando lo expuesto anteriormente, consideramos necesario advertir que una lectura apresurada no debe soslayar el hecho de que cualquier definición del contenido del patrimonio del consorcio de propiedad horizontal debería reflejar su carácter esencialmente dinámico, y en tal sentido no sólo debe

comprender expresiones de *signo positivo* sino también de *signo negativo*, o en otras palabras, no referir únicamente a créditos (rubros que se vinculan al *activo*) sino también debe indicar aquellos rubros vinculados al *pasivo*, o dicho de otro modo, las obligaciones pendientes, deudas, etc. Por ello, y no obstante la riqueza y claridad conceptual de las aserciones volcadas, nos inclinamos por conceptualizar que: **el patrimonio del consorcio de propiedad horizontal está conformado por los créditos, acreencias y deudas que tuviera el consorcio, como ser: fondo de reserva, intereses devengados por cuentas bancarias existentes en cabeza del mismo, créditos por expensas comunes y extraordinarias, intereses punitivos por expensas atrasadas, créditos respecto de terceros, entre otros.**

III. El patrimonio del consorcio y su incidencia registral.

Hasta aquí consideramos que ha sido útil a los fines teóricos y como producción doctrinaria precisar el concepto de patrimonio en general y el contenido del patrimonio del consorcio de propiedad horizontal en particular, acudiendo ante el *silencio* normativo a la doctrina más actualizada en el tema, así como a los que presumiblemente sean sus antecedentes normativos inmediatos. Ahora bien, la entrada en vigencia del CCyC también generó producción normativa de corte local y a nivel de los registros inmobiliarios, quienes han formulado sus posiciones al respecto, adecuando y complementando la ley civil con sendas disposiciones técnico registrales y órdenes de servicio sobre el particular, todo lo que intentaremos plasmar en su incidencia particular a continuación.

En tal sentido, la dirección del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal (en adelante RPI) mediante su Disposición Técnico Registral 2/2016 ha considerado con notable acierto que *la calificación e inscripción de los documentos relativos al régimen de propiedad horizontal debe limitarse a los supuestos que tienen trascendencia registral*¹, lo que respondió sin más a la inquietud planteada por la doctrina, y reafirma de algún modo lo concluido por el XVIII Congreso Nacional de Derecho Registral en cuanto a que *la composición del patrimonio del Consorcio de Propiedad Horizontal y su capacidad para adquirir los bienes que lo integran no son objeto de calificación registral*.

No obstante haber sido objeto de un trabajo anterior, vale recordar que la derogada ley 13.512 y su decreto reglamentario 18.734/49 establecían los puntos a los que obligatoriamente debía proveer el Reglamento de Copropiedad y Administración (tal la denominación en la legislación anterior). Estos puntos, algunos de los cuales se reiteraban entre sí, no sólo debían ser incluidos en el reglamento, es decir, que debían ser materia de tratamiento obligatorio en la escritura pertinente, sino que además su cumplimiento era objeto de verificación y calificación registral a efectos de proceder a su

¹ En similar sentido se expidió el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires por Orden de Servicio 45/15 al expresar que *se deberá calificar el cumplimiento de los requisitos del artículo 2056 CCC que tengan incidencia registral*

registración tanto en la Ciudad de Buenos Aires, conforme el artículo 110 del Decreto 2080/80 (T.O. 466/99), como en la Provincia de Buenos Aires, donde el artículo 15 de la DTR 14/2010 indicaba el contenido que la minuta rogatoria debía contener.

Ahora bien, el vigente artículo 2056 del CCyC indica en una extensa y detallada lista de 22 puntos, cuáles son aquellos elementos que deberá contener el reglamento de propiedad horizontal, dentro de los que destaca su inciso e) en cuanto a que deberá expresar *la composición del patrimonio del consorcio*. Así, y a los fines de su inscripción registral, en la Ciudad de Buenos Aires no todos los elementos enumerados en el artículo 2056 del CCCN deberán constar en la minuta rogatoria, siendo de aplicación la DTR 2/2016, que determina que la solicitud de inscripción deberá contener además de los datos requeridos en los artículos 8 y 11 del Decreto N°2080/80 algunos puntos incluidos en el artículo 2056 del CCyC, a saber: la determinación del terreno; la determinación y descripción de las unidades funcionales y complementarias; superficie total, porcentual de dominio y ubicación (piso); y nombre de la persona jurídica consorcio (conf. art. 151 del CCyC).

Con lo antedicho podemos concluir que habiéndose expedido el RPI de forma coincidente con la doctrina mayoritaria en la materia, y al no haber normativa registral expresa en sentido contrario hasta la fecha, es opinión unánime que **la composición del patrimonio del consorcio no es objeto de calificación registral**. Haciendo la salvedad de que sí lo es la verificación de la inclusión de la totalidad de los puntos requeridos por el art. 2056 en el reglamento de propiedad horizontal. Quedan así de lado las interpretaciones que quisieron ver dentro de la vaguedad de la frase “incidencia registral” la ampliación de las facultades calificadorias del registro.

IV. Incidencias en caso de insolvencia y responsabilidad de los consorcistas.

A esta altura de la exposición, podemos inferir de cuanto antecede que el contenido que se le asigne al patrimonio del consorcio de propiedad horizontal tendrá directa incidencia en dos temas que, a pesar de no ser profundizados en el presente, deseamos dejar plasmados, dada la relevancia del debate del cual son objeto.

1°) La responsabilidad de los consorcistas frente a la insolvencia del consorcio. Tenemos dicho hasta aquí que “como todo sujeto de derecho, la persona jurídica tiene un patrimonio que no se confunde con el de los individuos que concurren a conformar el sustrato material de la entidad (...) consecuencia, claro está, del principio de personalidad diferenciada” (Caramelo, et al: 2015, p. 299), con lo que debemos plantearnos cuál es la clase de responsabilidad que tendrán los integrantes del consorcio de propiedad horizontal frente a las obligaciones contraídas por éste, lo que no está regulado específicamente. Al respecto se ha planteado que “la persona jurídica responderá sólo con el fondo operativo y fondo de reserva que es su único patrimonio y que los acreedores nunca podrían atacar luego de excutidos los bienes sociales el patrimonio de los consorcistas” (Rodríguez Acquarone: 2015; p. 393). Por otra parte, se ha dicho que “en caso de resultar insuficiente el patrimonio del consorcio para afrontar las deudas por él asumidas, responderán subsidiariamente los propietarios, quienes deberán ser intimados, previa excusión de los bienes del consorcio (...) Los acreedores del consorcio podrán satisfacer sus acreencias de los fondos provenientes de la recaudación de expensas y eventualmente de los intereses moratorios que su pago tardío hubiera generado, y del fondo de reserva (...) [El consorcio] responde con su patrimonio y sólo en caso de resultar insuficiente cabe analizar la responsabilidad que les cabe a los propietarios” (Gurfinkel de Wendy: 2015; pp. 173 y 175). En tal sentido, a diferencia de lo que preveía el Proyecto de Código Civil 1998 en su art. 1989, cuando estipulaba que los propietarios responden subsidiariamente por las deudas del consorcio en la extensión de sus alícuotas, el CCyC no contiene norma expresa, por lo que debemos acudir al art. 143 el que indica de forma genérica que “los miembros no responden por las obligaciones de la persona jurídica, excepto en los supuestos que expresamente se prevén (...)”. De esta

forma, conforme lo expuesto, concluimos postulando que **el consorcio responde a sus obligaciones con la totalidad de su patrimonio, y únicamente en caso de resultar insolvente para afrontarlas, responderán de forma subsidiaria (por aplicación del artículo 143 del CCyC) los integrantes del mismo, quienes deberán ser intimados, previa excusión de los bienes del consorcio.**

2°) Posibilidad de que el consorcio propiedad horizontal pueda presentarse en concurso y hasta ser declarado en quiebra. Se ha dicho al respecto que “los institutos de la quiebra y el concurso no están diseñados para ser aplicados al consorcio de propietarios el cual no puede desprenderse del derecho real que rodea la estructura patrimonial que lo sostiene. En principio, el consorcio no dispone de una situación de insolvencia que lo involucre en un estado de quiebra, por cuanto el pasivo que generan las obligaciones devengadas, tienen inmediato correlato con la obligación de los propietarios de absorber las sumas adeudadas por expensas. Por otra parte, advertimos que si bien en términos generales la declaración en quiebra produce la disolución de la persona jurídica (art. 94 inc. 6 de la ley 19.550), las normas específicas del régimen disponen que la personalidad del consorcio se extingue con la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios o por resolución judicial inscripta en el registro inmobiliario. Estas diferencias permiten excluir desde ya al consorcio del régimen falencial” (Benseñor, 2012; p. 28). Postura que ha sido reforzada con fundamento en que “la quiebra no podría ser declarada contra el consorcio de copropietarios. Sin embargo, la ley 24.522 en su artículo 2 menciona como sujetos concursables a las personas de existencia ideal de carácter privado, admitiendo la concursabilidad de las personas jurídicas que no estén excluidas por leyes especiales y el Código no las excluye” (Rodríguez Acquarone: 2015; p. 394). Desde una postura comercialista, se ha interpretado que el consorcio de propietarios no está contemplado entre las excepciones de la ley 24.522, mientras que en postura contraria se ha expuesto que el consorcio de propietarios está excluido de la admisibilidad del concurso, interpretándose en forma amplia el último párrafo del artículo 2° de la ley 24.522. No obstante, se ha interpretado jurisprudencialmente que la apertura de concurso contra el consorcio insolvente carece de aptitud para provocar una solución disvaliosa y

nociva, cual sería provocar la disolución de aquella comunidad, sujeta a indivisión forzosa, y que para ello sería menester la constitución en mora e interpelación infructuosa a quienes integran como copropietarios el consorcio, en tanto han asumido una responsabilidad subsidiaria que tutela los créditos legítimos de los terceros (conf. argumentos del fallo CNCom, sala A, 30-10-96, E.D. Del 7-4-97, p. 4, fallo 47.800).

Con lo dicho hasta aquí, y atento a que aún continúa dividida la doctrina y vigente el debate respecto de la admisibilidad del consorcio de propiedad horizontal como sujeto concursal, e incluso de su declaración en quiebra, propiciamos una unificación de criterios por vía legislativa que pueda incluir o excluir expresamente al consorcio de propiedad horizontal como sujeto concursal.

V. Conclusiones

En este punto, y a modo de síntesis conceptual, podemos concluir que:

1º) El patrimonio del consorcio, como tal, es un concepto dinámico, y está conformado por los créditos, acreencias y deudas que tuviera el consorcio, como ser: fondo de reserva, intereses devengados por cuentas bancarias existentes en cabeza del mismo, créditos por expensas comunes y extraordinarias, intereses punitivos por expensas atrasadas, créditos respecto de terceros, entre otros.

2º) Es incorrecto conceptualmente confundir la composición del patrimonio del consorcio de propiedad horizontal con la mera enumeración de bienes y partes comunes del inmueble objeto del derecho real, cuestión que está expresamente definida en el artículo 2040, 2041, 2042 y concordantes;

3º) No hay mención ni previsión expresa en la normativa registral vigente, sea a efectos de su toma de razón, o bien como elemento valorativo en la postestad calificatoria del registrador, acerca de la *composición del patrimonio del consorcio*, el que por su parte, sí deberá estar previsto expresamente en el reglamento de propiedad horizontal, conforme artículo 2056 inciso e) del CCyC; por ello, el patrimonio del consorcio y su composición, no son materia de calificación registral

4º) Se destaca la inclusión normativa expresa de la especificidad del patrimonio como elemento de la personalidad del consorcio de propiedad horizontal, y se pone de relieve la importancia de la unificación de criterios doctrinarios, jurisprudenciales, notariales y registrales sobre el particular, y aún de una posible reforma legislativa en tal sentido.

5º) El consorcio responde a sus obligaciones con la totalidad de su patrimonio, y únicamente en caso de resultar insolvente para afrontarlas, responderán de forma subsidiaria (por aplicación del artículo 143 del CCyC) los integrantes del mismo, quienes deberán ser intimados, previa excusión de los bienes del consorcio.

6º) Se propicia una unificación de criterios por vía legislativa a los fines de incluir o excluir expresamente al consorcio de propiedad horizontal como sujeto concursal.

Bibliografía

39° JORNADA NOTARIAL BONAERENSE – Mar del Plata 2015.- Tema 15 – Propiedad Horizontal.- CONCLUSIONES. Disponible en <http://www.jnb.org.ar/conclusiones.html> (con acceso el 25/07/2016)

Abella, Adriana Nélica; “Propiedad horizontal. Código Civil y Comercial de la Nación”; Academia Nacional del Notariado; 2015; CABA, p. 39-45.- Presentado en: Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira LXIX, Buenos Aires , 4 - 5 junio 2015;

Benseñor, Norberto R.; “La persona jurídica en el Proyecto de Código Civil y Comercial de la Nación” en Academia Nacional del Notariado; Buenos Aires, 2012; Presentado en: Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira, LXIV. Buenos Aires, 29 y 30 de noviembre 2012.-

Benseñor, Norberto R.; “Régimen de las personas jurídicas. El concepto de persona jurídica”, en Revista del Notariado, ISSN: 2362-6186, Número 914, Octubre - Diciembre 2013;

Bueres, Alberto J., Dir; “Código Civil y Comercial de la Nación, analizado, comparado y concordado”, Hammurabi, Buenos Aires, 2014;

Cabuli, Ezequiel. Comentario: Disposición Técnico Registral 2 (RPICF) - Nacional; Registro de la Propiedad Inmueble; registración de reglamentos de propiedad horizontal; solicitud de inscripción; requisitos; norma complementaria del decreto 2080/80 y de la ley 26.994. Disposición Técnico Rregistral 3 (RPICF) – Nacional, Registro de la Propiedad Inmueble; constitución de derecho real de superficie; inscripción de escrituras públicas; requisitos; norma complementaria del decreto 2080/80 y de la ley 26.994. Disposición Técnico Registral 4 (RPICF) - Nacional; Registro de la Propiedad Inmueble; afectación de inmuebles al régimen de protección de la vivienda; petición constitutiva o escritura pública; norma complementaria del decreto 2080/80 y de la ley 26.994; EN: Anales de Legislación Argentina; La Ley; septiembre 2015, año 75 , n. 24, Buenos Aires; p. 65-71;

Caramelo, Gustavo, et al.; “Código Civil y Comercial de la Nación comentado”, Infojus, Buenos Aires, 2015;

Casabé, Eleonora; Bueres, Alberto J., dir.; Derecho notarial, registral e inmobiliario; Hammurabi; Buenos Aires, 2015. (Incidencias del Código Civil y Comercial, 12)

Cornejo, Américo Atilio; “El reglamento de propiedad horizontal en el Código Civil y Comercial”; EN: La Ley; 26 junio 2015, tomo 2015-C , año 79 , n. 118, Buenos Aires; p. 1 – 3;

Crovi, Luis Daniel; “La parte general de las personas jurídicas en el Código Civil y Comercial de la Nación”; EN: Revista de Derecho Privado y Comunitario. Rubinzal-Culzoni; Buenos Aires, 2015, n. 2015-2: Personas Jurídicas; p. 11-40;

Gurfinkel de Wendy, Lilian N.; “El consorcio de propiedad horizontal como persona jurídica”, EN: Revista de Derecho Privado y Comunitario. Rubinzal-Culzoni; Buenos Aires, 2015, n. 2015-2; Personas Jurídicas, p. 143-178;

Humphreys, Ethel. Los bienes del consorcio de propietarios y la atribución de responsabilidad en miras al Código Civil y Comercial de la Nación ; p. 94-102 EN: Temas de Derecho Civil, Persona y Patrimonio, Erreius; Buenos Aires, octubre 2015, año 1 (Nota a fallo);

Kiper, Claudio M.; “El Proyecto de Código Civil y Comercial de 2012 y el derecho real de propiedad horizontal” en Revista Pensar en Derecho, ISSN: 2314-0194, Número 2, Eudeba, Buenos Aires, 2013;

Nardelli Moreira, Virginia; “Persona Jurídica: capacidad, objeto. Una cuestión de gramática?”, en Revista del Notariado, ISSN: 2362-6186, Número 911, Enero - Marzo 2013;

Nissen, Ricardo Augusto; “Curso de Derecho Societario”, Ad – Hoc, Buenos Aires, 2006;

Rodriguez Acquarone, Pilar M.; “Personas Jurídicas, Novedades introducidas por el Código Civil y Comercial de la Nación”; EN: Revista del Notariado. Anuario, Colegio de Escribano de la Ciudad de Buenos Aires; Buenos Aires, 2015; p. 365-394.- También publicado en Academia Nacional del Notariado; 2015, CABA; Presentado en: Seminario Teórico Práctico Laureano Arturo Moreira, LXIX, Buenos Aires, 4 - 5 junio 2015;

XVIII CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL; Rosario, 22 al 24 de octubre de 2015.- CONCLUSIONES Tema II, Registración de Propiedad Horizontal, Conjuntos Inmobiliarios. Cementerios Privados. Tiempo Compartido.- Disponible en

http://www.universidadnotarial.edu.ar/derechoregistrar2015/c4015_conclusiones.pdf (con acceso el 25/07/2016)