

RESPONSABILIDAD POR DEUDAS DE LOS TITULARES  
DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL

Autora: Hilda Elena Fernandez<sup>1</sup>

INTRODUCCIÓN

Un vacío legal incomprensible<sup>2</sup>, en el Código Civil y Comercial (CCyC) es el de no haber regulado en forma expresa el supuesto de extensión de la responsabilidad a los titulares del derecho real de propiedad horizontal “común” por deudas en las que el Consorcio de Propietarios deba responder frente a terceros.

La consecuencia es que esto **impacta en el derecho de propiedad horizontal “especial”**, ya que tampoco el legislador se ocupó del tema en el Título 6 del Libro IV (Arts 2073 y ss), y que no se salva con la remisión que efectúa en los Arts. 2075, 2do párrafo a la propiedad horizontal común, porque nos lleva al mismo punto de partida.<sup>3</sup>

Sin embargo, el CCyC contiene normas sobre el gobierno y administración de un edificio o de un conjunto inmobiliario, que interpretadas armónicamente pueden servir para fundamentar la extensión de la responsabilidad por deudas a los propietarios.

Sería importante que la Comisión se pronuncie en ésta cuestión brindando a los operadores jurídicos y a la docencia universitaria una estructura jurídica para una correcta interpretación y aplicación que, de ser posible, supla la referida omisión<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> Abogada y Escribana. Docente categoría Titular de Derecho Civil IV (Derechos Reales) en el Departamento Académico San Salvador –Sede **JUJUY**- de la Universidad Católica de Santiago del Estero.

<sup>2</sup> Digo “incomprensible”, en razón de que habiendo abundantes antecedentes doctrinarios, jurisprudenciales y legislación de unificación Civil y Comercial proyectada como las del año 1987, 1993 y 1998, no se entienden los motivos de no haber recurrido a estas fuentes para legislar sobre la mencionada cuestión, ¿quizás se trate de una omisión involuntaria del legislador?. Claudio Kiper en cambio, califica este vacío legal como: “...*La deliberada ausencia en el Código...*”, en “*Tratado de Derechos Reales. Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994. Tomo I*”, Rubinzal Culzoni, Bs. As, 2016, p.585.

<sup>3</sup> Los términos “común” o “especial” más que distinguir el derecho real diferencian las características del inmueble afectado a la propiedad horizontal: edificio o conjunto inmobiliario.

<sup>4</sup> Sobre la importancia del tema Jorge Alterini ya lo expresaba diciendo: “...*Creo advertir una omisión, y significativa al no regularse cómo responden los consorcistas por las deudas del consorcio, tema que ha dado lugar a disputas doctrinarias y jurisprudenciales...*” (ALTERINI, Jorge. “*Primeras consideraciones sobre Derechos Reales en el Proyecto de Código*”, Lley 2012-E-898, Bs.As., 2012). En igual sentido, Mariani de Vidal: “...*Infortunadamente, también se ha desperdiciado la ocasión de resolver el problema vinculado con la responsabilidad del consorcio y la de los consorcistas por las deudas de aquel...*” (MARIANI DE VIDAL, Marina y ABELLA, Adriana. “*Derechos Reales en el Código Civil y Comercial. Tomo 1*”, Zavalía, Bs.As, 2016, p. 268).

## LA PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL

### 1. Organos de gobierno y administración

No habiéndose regulado en el Título 6 del Libro IV del CCyC ninguna estructura especial de órganos de gobierno y administración que difiera de la propiedad horizontal común, conforme lo dispuesto por el Art. 2075, 2do párrafo, lo serán para la propiedad horizontal especial: el Consorcio, el Administrador, la Asamblea y el Consejo de Propietarios.

La administración reposa en éstos órganos que desarrollarán sus tareas con las diferencias que presentan las características propias del objeto (unidad funcional) regulado como propiedad horizontal común –Art. 2039: pisos, departamentos, locales, etc- o como propiedad horizontal especial –Art. 2073: viviendas del barrio privado, club de campo, etc-, debiendo reconocerse en este último caso la mayor envergadura en la cantidad de ingresos por expensas y gastos de mantenimiento, las modificaciones y mejoras de partes comunes, el control de uso de instalaciones por no propietarios, la administración de locales o dependencias comunes (salones, canchas, etc), la regulación del derecho de admisión, el régimen disciplinario, el derecho de preferencia, etc.

Excepto el Consejo de Propietarios, los demás órganos ya existían en el Código anterior, pero es cierto que la nueva regulación ha ampliado los deberes y facultades de los mismos que sintéticamente destaco:

- El Consorcio: siguiendo la posición de la jurisprudencia y doctrina mayoritaria<sup>5</sup>, el CCyC le reconoce personalidad jurídica en el Art. 2044, y lo incluye entre las personas jurídicas de derecho privado en el Art. 148, inc h).
- La Asamblea: continúa siendo el órgano deliberativo, ahora con normas que flexibilizan la convocatoria y toma de decisiones, Arts. 2058 y ss
- El Administrador: Conforme el Art. 2065 ya no hay dudas de que es el representante legal del Consorcio y agrega la norma, que actúa con el carácter de un mandatario. Se aumentan sus obligaciones, destaco en especial las del inciso h) y k) del Art. 2067 de la contratación de un seguro integral y la de notificar a los propietarios sobre los reclamos administrativos y judiciales que afecten al consorcio.
- El Consejo de Propietarios: si bien el Art. 2064 que lo regula determina que *puede* la Asamblea designar este consejo, su existencia no es obligatoria pero estimo de mucha utilidad

---

<sup>5</sup> Sobre las posturas doctrinarias en torno a la personalidad del Consorcio un detallado análisis bajo el título: *Polémica sobre su personalidad*, realiza Eduardo Molina Quiroga en: MOLINA QUIROGA, Eduardo. “Manual de Derechos Reales”, Thomson Reuters La Ley, Bs. As., 2015, p. 248 y ss

para conjuntos inmobiliarios por la mayor cantidad de asuntos a gestionar, conforme se hizo referencia anteriormente.

## 2. ¿Quién asume la responsabilidad por deudas?

### 2.1. La responsabilidad del Consorcio

Si analizamos el funcionamiento de los órganos mencionados en el punto anterior en el gobierno y administración, por supuesto que el Consorcio dotado como está de personalidad jurídica es el principal responsable por las deudas frente a terceros.

Desde las “XIV Jornadas Nacionales de Derecho Civil” (Tucumán, 1993) la doctrina recomendaba que debía consagrarse legislativamente la personalidad jurídica del Consorcio y más aún, si retrocedemos en el tiempo la jurisprudencia desde “Nogueira Seoane, José c/Consorcio de Propietarios 1639” del año 1965, decía: *“El consorcio de propietarios instituido por la ley 13.512, tiene personalidad jurídica distinta de cada uno de sus componentes”*<sup>6</sup>

En la actualidad el CCyC lo establece en forma expresa y consecuencia de este reconocimiento es la asunción de derechos y deberes que le corresponde frente a los propietarios y a los terceros.

La responsabilidad del Consorcio puede tener diversas causas de las que pueden derivar deudas, como indemnizaciones de daños y perjuicios<sup>7</sup>, u otros conceptos tales como deudas por montos por trabajos o servicios contratados a terceros, por aportes laborales a dependientes, por retribución al administrador, por obligaciones impositivas, etc.

Todas serán afrontadas con los fondos que integran su propio patrimonio (Art. 154 CCyC) formado principalmente por las expensas y el fondo de reserva, y en el caso de la propiedad horizontal “especial”, también por los ingresos por el cobro de aranceles diferenciados por el uso a propietarios y a no propietarios (familiares o invitados) de sectores del complejo inmobiliario tales como la piscina, la cancha de golf, la pista de esquí acuático, la utilización del salón de usos múltiples, etc.

### 2.2. La extensión de la responsabilidad a los propietarios

Mientras el Consorcio, representado por el Administrador, dé cumplimiento en tiempo y forma a sus obligaciones, extrajudicial o judicialmente, no existirá inconveniente alguno,

---

<sup>6</sup> Fallo Plenario Nº 100, CNAT del 2/12/65, LL 121-335, DT 1966-136

<sup>7</sup> Cabe tener presente que el CCyC además de regular –como lo hacía el anterior–, la responsabilidad que proviene de los daños provocados por el hecho del dependiente (Art. 1753), por las cosas y actividades riesgosas (Art. 1757/58), por animales (Art. 1759), se agregan la responsabilidad colectiva y anónima (Art. 1760/62) que aun cuando la norma determina la responsabilidad solidaria de los propietarios, sin duda la víctima del daño también demandará al Consorcio. Asimismo, encontramos la novedad de la acción preventiva (Art. 1710 y ss) de la que puede ser sujeto pasivo el Consorcio y de la que pueden surgir deudas frente a los propietarios o a terceros.

caso contrario ¿es posible extender la responsabilidad a los propietarios cuando el Consorcio no cuente con los fondos suficientes para solventar deudas?

Como se dijo al comienzo, el inconveniente es que esta extensión de responsabilidad no fue regulada **en forma expresa** en el CCyC para la propiedad horizontal común, tampoco para la especial, siendo que el interrogante las comprende a ambas.

Además, el actual Art. 143 CCyC establece: *“Personalidad diferenciada: La persona jurídica tiene una personalidad distinta de la de sus miembros. Los miembros no responden por las obligaciones de la persona jurídica, excepto en los supuestos que expresamente se prevén en este Título y lo que disponga la ley especial”*

Una interpretación literal de la norma deja de plano libre de toda responsabilidad por deudas a los propietarios, asumiendo la carga el Consorcio, con solo la alternativa de algún reclamo al Administrador en el supuesto de que no haya sido diligente en el cumplimiento de sus funciones.<sup>8</sup>

Sin embargo, ya con la propiedad horizontal común y el Código anterior la doctrina y la jurisprudencia han recurrido a interpretaciones y llegado a conclusiones diversas para encontrar una respuesta equitativa y justa que extienda la responsabilidad a los propietarios, en atención a que los fondos del Consorcio suelen no alcanzar para cancelar deudas que están fuera del giro ordinario y habitual de gastos<sup>9</sup>.

Con la vigencia del CCyC la doctrina propone diferentes argumentos orientados a extender la responsabilidad por deudas a los propietarios<sup>10</sup>.

De las diferentes opiniones se dan consecuencias también diversas y convendría determinar los alcances de los artículos de la nueva normativa que pueden tener relevancia para elaborar una estructura jurídica que sirva para dar respuesta en este tema.

### 2.3. Argumentos que sustentan la extensión de la responsabilidad por deudas a los propietarios

La responsabilidad de los propietarios por las deudas del Consorcio se encuentra regulada en **forma especial** en los Arts. 2044, 2046 inc c), 2048 y cc del CCyC, los que interpretados en conjunto configuran la **excepción** prevista en la última parte del Art. 143 del CCyC.

---

<sup>8</sup> Aplicable al caso lo dispuesto por el Art. 160 CCyC: *“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”*

<sup>9</sup> Nelson Cossari explica con claridad las diferentes posiciones doctrinarias en COSSARI, Nelson y otro. *“La responsabilidad civil del consorcio y de los consorcistas en la República Argentina”*, en <https://revistas.ucu.edu.uy/index.php/revistadederecho/article/viewFile/771/763> .

<sup>10</sup> Un análisis actualizado a la luz del CCyC se encuentra en el comentario al Art. 2044 en ALTERINI, Jorge H. *“Código Civil y Comercial Comentado. Tratado Exegético. 2da. edición actualizada y comentada. Tomo IX”*, Thomson Reuters La Ley, Bs. As. 2016, p. 834 y ss.

Todo ello aplicable a la propiedad horizontal especial, por remisión que efectúa el Art. 2075 del CCyC:

a) Dice el **Art. 2044** del CCyC: “...*El conjunto de propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio...*”, lo que la convierten en una entidad especial que no admite ser integrada por personas ajenas a los titulares de las unidades funcionales.

Son los **propietarios** los que tienen la obligación del pago de expensas tal como lo establecen los **Arts. 2046 inc. c)**<sup>11</sup>, **2048**<sup>12</sup> para la propiedad horizontal común<sup>13</sup>.

En igual sentido el **Art 2081, 1er párr.**<sup>14</sup>, para la propiedad horizontal especial.

Las expensas son el principal ingreso con que cuenta el Consorcio para afrontar gastos, e integran su patrimonio que no se explota a la manera de una sociedad especulando con la obtención de ganancias, sino que importa su solvencia para cumplir con la finalidad del mantenimiento, reparación, mejoras, etc. que requiera el inmueble (refiero “inmueble” en general, se trate de edificio o conjunto inmobiliario).

Los propietarios no pueden desligarse del aporte periódico, como así también del que haga falta por cualquier otro concepto que pueda surgir y deba atender el Consorcio.

En tal sentido dice el **Art. 2048**: “...*Cada propietario...debe pagar las expensas...y las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea*”, sin que la norma se refiera a las que en forma personal le corresponden al Administrador<sup>15</sup>, sino a las deudas que por cualquier motivo o fuente de obligación pueda surgir para el Consorcio y que el Administrador deba pagar.

Por tanto, el gobierno y administración del edificio o del conjunto inmobiliario conforma un régimen especial que responsabiliza a los propietarios a dar cumplimiento a todas las obligaciones que el Administrador debe afrontar, sean ordinarias y habituales o extraordinarias, emanen del reglamento, de la asamblea, o de la ley, interpretando el término

---

<sup>11</sup> Art. 2046, inc c): “*Obligaciones. El propietario está obligado a:...c) pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa...*”

<sup>12</sup> Art. 2048: “*Gastos y contribuciones. Cada propietario...debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas por la ley, por el reglamento o por la asamblea...Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la asamblea...*”

<sup>13</sup> COSSARI, Nelson en ALTERINI, Jorge H., ob. cit. en Nota 10, p. 834 y nota (243). También KIPER, Claudio en Ob.Cit. en Nota 2, p. 585

<sup>14</sup> Art.2081, 1er párr.: “*Gastos y contribuciones. Los propietarios están obligados a pagar las expensas gastos y erogaciones comunes para el correcto mantenimiento y funcionamiento del conjunto inmobiliario en la proporción que a tal efecto establezca el reglamento de propiedad horizontal...*”

<sup>15</sup> En tal sentido, dice Mariani de Vidal: “...*jamás podría cargarse a la cuenta de los propietarios los gastos derivados de obligaciones que incumban al administrador, personal o profesionalmente, pues tal conclusión resultaría absurda...*”, en MARIANI DE VIDAL, Marina y otra, Ob. Cit. en Nota 4 in fine, p. 275.

ley en el sentido amplio de norma objetiva (Constitución Nacional, leyes, decretos, ordenanzas, etc., comprendiendo hasta contratos y sentencias que condenen al Consorcio)

b) Cobra sentido con lo dicho y se vincula en forma directa la obligación del Administrador incorporada en el CCyC en el **Art. 2067 en el inc k)** que dice: “...notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y ocho horas hábiles la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio...”

La finalidad de la norma es permitir a los propietarios no solo estar informados desde el inicio de los reclamos que pueda tener el Consorcio, sino también ejercer la defensa de los derechos que consideren que les corresponden y que un Administrador negligente con su inacción podría acarrearles perjuicios.<sup>16</sup>

Se destaca el compromiso que mantienen los propietarios con la marcha de la administración del Consorcio y el vínculo con la responsabilidad que éste asuma.

c) Si la responsabilidad por deudas de los propietarios se funda en la obligación del pago de la expensas y de las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, por el reglamento o por la asamblea, la medida de la responsabilidad lo será en la proporción que establezca el Reglamento para el pago de esas obligaciones, tal lo que expresa el **Art. 2046, inc. c)** para la propiedad horizontal común y el **Art. 2081** para la propiedad horizontal especial.<sup>17</sup>

En principio la obligación de pago de expensas lo será en proporción a la alícuota que representa la unidad funcional, pero el Reglamento podría establecer que las expensas se paguen en partes iguales, o en cualquier otra medida, en virtud de lo establecido en el **Art. 2056, inc g)** que dice: “*Contenido: el reglamento de propiedad horizontal debe contener: ...g) Determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes...*”<sup>18</sup>

Habrá que estar a lo dispuesto en el Reglamento a efectos de determinar la proporción por la que responden los propietarios frente a terceros, que como toda obligación responderán con todo su patrimonio.

d) Como medida de prevención y a fin de evitar comprometer el patrimonio del Consorcio y el de los propietarios, el CCyC se adelanta al riesgo y establece en el **Art. 2067**

---

<sup>16</sup> La notificación referida en el Art. citado comprendería también la posibilidad de que demandado el Consorcio, el Administrador que será quien asuma la representación procesal de aquel, pueda pedir al juez la citación de los propietarios para intervenir en el juicio, con la consecuencia de la extensión de los efectos de la sentencia a éstos –caso de la intervención obligada o provocada del Art. 94 y 96 del CPC Nación y sus equivalentes previstos en las legislaciones procesales locales, tal el caso de los Art. 79 y 82 del CPC JUJUY-

<sup>17</sup> Ver Notas 11 y 14.

<sup>18</sup> En ALTERINI, Jorge H., Ob. Cit. en Nota 10, p.869 se afirma: “...La distribución de las expensas puede pactarse en el reglamento en forma diversa al principio legal por variadas razones...Las partes pueden convenir un criterio distinto al legal, dado que el art. 2056, inc. g) lo autoriza implícitamente...”

**inc h)**, la obligación del Administrador de: “...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;...”

Esta obligación, que en el Código Civil derogado solo abarcaba un seguro contra incendios, ahora le permitirá al Consorcio contar con una mayor cobertura para afrontar deudas, básicamente por responsabilidad civil frente a terceros, la cual puede ser ampliada para otro tipo de obligaciones, a criterio de la Asamblea y según el análisis de riesgos de las actividades que se desarrollen dentro de cada complejo inmobiliario y en los que pueda resultar conveniente prevenir erogaciones futuras de importancia.

Cobra sentido la exigencia de contratar un seguro con mayor cobertura porque es evidente que el legislador previó que en caso de no ser suficiente el patrimonio del consorcio para pagar las deudas, tendrán que hacerlo los propietarios de manera subsidiaria.

La finalidad de la norma citada es que una buena cobertura protege los fondos del Consorcio, y también el de los propietarios por deudas que puedan generarse frente a los demás propietarios y terceros.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Existen en el mercado asegurador diferentes coberturas, por ejemplo: Seguro Integral para Consorcios (incendio, rayos, explosión, daños por agua, responsabilidad civil múltiple) en <https://www.mapfre.com.ar/seguros-ar/empresas/seguros-integrales/consorcios/>. Responsabilidad Civil Comprensiva (frente a terceros), Responsabilidad Civil a consecuencia de incendio y/o explosión (ampara al asegurado por cuanto deba a un tercero por daños ocasionados a los edificios linderos por la acción directa o indirecta del fuego, rayo y explosión (se excluyen lesiones a personas) en <http://www.dseguro.com.ar/seguro-de-edificio.php>. Robo de Expensas en poder del Encargado en [www.gbe.com.ar/ar/productos\\_consorcios.asp](http://www.gbe.com.ar/ar/productos_consorcios.asp). Existen Seguros para edificios o consorcios, los llamados Seguros para el Hogar cubriendo departamentos o viviendas y las ubicadas dentro de un barrio privado.

RESPONSABILIDAD POR DEUDAS DE LOS TITULARES  
DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESPECIAL

Autora: Hilda Elena Fernandez

CONCLUSIONES

- La responsabilidad de los propietarios por las deudas del Consorcio se encuentra regulada en **forma especial** en los **Arts. 2044, 2046 inc c) y, 2048** del CCyC, los que interpretados en conjunto configuran la **excepción** prevista en la última parte del Art. 143 del mencionado cuerpo legal. Todo ello aplicable a la propiedad horizontal especial, por remisión que efectúa el Art. 2075, 2do. párr.
- Los propietarios son responsables **con todo su patrimonio** pero en la **proporción que establezca el Reglamento para el pago de las expensas**, conforme **Arts. 2056, inc. g), 2046, inc. c)** para la propiedad horizontal común y el **Art. 2081** del CCyC para la propiedad horizontal especial.
- Cobran sentido las exigencias de la notificación a los propietarios del **Art. 2067 inc k)** sobre reclamos que puedan afectar al Consorcio, y la del **inc h)** de contratar un seguro con mayor cobertura, porque es evidente que el legislador previó que en caso de no ser suficiente el patrimonio del Consorcio para pagar las deudas, tendrán que hacerlo los propietarios de manera **subsidiaria**, la finalidad de la norma tiende a la protección de los patrimonios.