

La Persona Jurídica Consorcio en el Conjunto Inmobiliario.

Introducción.

En este trabajo proponemos el abordaje de una problemática particular que afecta no solo a los Conjuntos Inmobiliarios propiamente dichos, sino también a la Propiedad Horizontal, derecho real en el cual abrevia el tema en comisión y que trataremos a continuación la Propiedad Horizontal Especial.

Ante la situación planteada vamos a determinar el tema de estudio dado su bastedad y la imposibilidad por el tiempo y extensión del trabajo en su tratamiento, cual es la persona jurídica consorcio, sus atributos, en especial su objeto, con la finalidad de determinar los actos que pueda realizar.

Afectación de un inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal.

El artículo 2075¹ del Código Civil y Comercial (C.C.C.) regula el marco legal de los Conjuntos Inmobiliarios, en el cual establece en su segundo párrafo que los Conjuntos Inmobiliarios que se constituyan a partir de la vigencia de este cuerpo legal deberán someterse al Derecho Real de Propiedad Horizontal con las modificaciones propias del título en estudio, conformando una Propiedad Horizontal Especial.

Atento a ello, los titulares de Dominio y Condómino de acuerdo a lo establecido en el art. 2038² del C.C.C., a los fines de la división jurídica del inmueble deben redactar por escritura pública un Reglamento de Propiedad Horizontal e inscribirlo en el Registro Inmobiliario

¹Código Civil y Comercial de la Nación, Infojus. Artículo 2075. Marco legal Todos los aspectos relativos a las zonas autorizadas, dimensiones, usos, cargas y demás elementos urbanísticos correspondientes a los conjuntos inmobiliarios, se rigen por las normas administrativas aplicables en cada jurisdicción.

Todos los conjuntos inmobiliarios deben someterse a la normativa del derecho real de propiedad horizontal establecida en el Título V de este Libro, con las modificaciones que establece el presente Título, a los fines de conformar un derecho real de propiedad horizontal especial.

Los conjuntos inmobiliarios preexistentes que se hubiesen establecido como derechos personales o donde coexistan derechos reales y derechos personales se deben adecuar a las previsiones normativas que regulan este derecho real.

² Código Civil y Comercial de la Nación, Infojus Artículo 2038. Constitución A los fines de la división jurídica del edificio, el titular de dominio o los condóminos deben redactar, por escritura pública, el reglamento de propiedad horizontal, que debe inscribirse en el registro inmobiliario. El reglamento de propiedad horizontal se integra al título suficiente sobre la unidad funcional.

respectivo para la afectación del inmueble al Derecho Real de Propiedad Horizontal, agregando en el art. 2120³ del C.C.C. Al Superficiario, a los mismos efectos.

Los mismos legitimados para constituir el Conjunto Inmobiliario propiamente dicho, mediante la inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Inmobiliario.

De acuerdo a las normativas locales se deberá cumplir con las reglamentaciones vigentes a los fines de poder afectar un inmueble al régimen previsto por el Código Civil y Comercial, como ubicación del inmueble, obligación de cerramiento, tipo de cerramiento, informe de impacto ambiental, planos de afectación, espacios verdes, etc.

El Consorcio Constitución.

El art.2044⁴ del C.C.C., legisla a nuestro entender de una manera inadecuada el Consorcio, de la Propiedad Horizontal, siendo extensible el mismo al Conjunto Inmobiliario propiamente dicho.

El mismo establece que el conjunto de propietarios de las unidades funcionales conforman la persona jurídica consorcio. El codificador con esta definición resolvió un dilema jurídico histórico producido por la ley 13.512 derogada, en la cual, no se establecía la naturaleza jurídica del consorcio, lo cual produjo una gran producción doctrinaria, sobre la personalidad o no del consorcio. Tomando o haciendo propia la postura predominante otorgándole al consorcio la calidad de persona jurídica.

Aquella solución no ha producido más que otras contingencias a nuestro entender que trataremos de debelar en el presente trabajo proponiendo soluciones a tales fines.

En primer lugar de acuerdo a lo establecido en el art. 148 del C.C.C.en su inciso h, *“el Consorcio de propiedad Horizontal es una persona jurídica privada”*.

³ Código Civil y Comercial de la Nación, Infojus Artículo 2120. Facultades del superficiario El titular del derecho de superficie está facultado para constituir derechos reales de garantía sobre el derecho de construir, plantar o forestar o sobre la propiedad superficiaria, limitados, en ambos casos, al plazo de duración del derecho de superficie. El superficiario puede afectar la construcción al régimen de la propiedad horizontal, con separación del terreno perteneciente al propietario excepto pacto en contrario; puede transmitir y gravar como inmuebles independientes las viviendas, locales u otras unidades privativas, durante el plazo del derecho de superficie, sin necesidad de consentimiento del propietario.

⁴ Código Civil y Comercial de la Nación, Infojus Artículo 2044. Consorcio 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. La personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal, sea por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscripta en el registro inmo

La existencia de la persona jurídica privada comienza desde su constitución, art. 142 del C.C.C., primera cuestión es cuando opera tal constitución de la persona jurídica privada consorcio, ya que el art. 2044 del C.C.C., no establece forma de constitución, pero si establece la forma de extinción de la persona jurídica consorcio que es a través de la desafectación del inmueble al Derecho Real de propiedad Horizontal, por unanimidad de los propietarios, elevado a escritura pública la decisión, o judicialmente ante la imposibilidad de contar con la unanimidad de los propietarios, inscrita en el registro inmobiliario.

Por tal motivo entendemos que la constitución de la persona jurídica privada se da con la afectación del inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, pero ello nos presenta otro problema a debatir que es el concepto mismo de consorcio que es el conjunto de propietarios de las unidades funcionales, cuando la afectación del inmueble lo hace una sola persona, o el titular de dominio o el superficiario, tendríamos jurídicamente un consorcio o no, entendemos que la persona jurídica consorcio será desde sus constitución, es decir desde la inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal en el Registro Inmobiliario, creando una ficción de comunidad, hasta la adjudicación de más de una unidad funcional a distintos propietarios, donde tendremos un consorcio propiamente dicho, en los términos conceptuales.

Esta situación planteada estaba resuelta en el proyecto de reforma del año 1998, en el cual se resolvía en su art. 1979, que *“el consorcio será el conjunto de propietarios o un único propietario de todas ellas”*, la misma hacía hincapié en la inscripción del reglamento, como acto constitutivo, más que en la comunidad de personas.

Atributos de la Persona Jurídica Privada Consorcio.

Domicilio.

En relación a los atributos en el art. 2044 del C.C.C., solo establece el domicilio, es evidente que el domicilio es el lugar de emplazamiento del inmueble, por cuestiones obvias, pero en los actos constitutivos de las personas jurídicas se podrán constituir domicilios donde las notificaciones serán válidas, ello es pues así dado que la consecuencia del domicilio de la persona jurídica es de acuerdo al art. 153 del C.C.C., que *“todas notificaciones echas en el domicilio constituido son válidas y vinculantes a ella”*, con lo que ello implica, sostenemos que es un domicilio muy particular donde viven varias personas, donde se encuentran en el mejor de los casos, personal de seguridad, portería, encargado, o habitantes de la propiedad horizontal, con lo que es muy probable que no llegue a la persona del administrador, con el riesgo cierto que ello conlleva esta situación planteada, por lo tanto, estimamos prudente poder establecer un domicilio distinto al del lugar de emplazamiento donde serán válidas y

vinculantes las notificaciones, con una carga para el consorcio constituir dicho domicilio, bajo apercibimiento de tenerlo por notificado válidamente en el lugar de ubicación del inmueble.

Nombre.

Con respecto al nombre como atributo el art. 2044 del C.C.C., nada dice, cuestión que deberá contemplarse debido a que es una obligación legal impuesta por el art. 151⁵ del C.C.C., el nombre y que cumpla con los recaudos allí establecidos, atento a ello, para soslayar la falta de mención en el Art. 2044 del C.C.C., nos proponemos analizar el Art. 2056 del C.C.C., donde constan las cláusulas obligatorias que debe contener el Reglamento de Propiedad Horizontal, y apreciamos que el nombre del Consorcio no es una Clausula obligatoria, con la anteposición del tipo de persona jurídica que estamos invocando cual será Consorcio y el nombre elegido, estimamos y es de uso y costumbre encontrarnos en el Reglamento de Propiedad Horizontal en su encabezado luego de los antecedentes, la afectación del inmueble al régimen de propiedad horizontal constituyendo en ese momento el nombre del consorcio, que será un nombre de fantasía o en su defecto el nombre coincidiera con el domicilio donde está construido el inmueble, atento a ello entendemos que el nombre del consorcio, debe estar expresado en el Reglamento de Propiedad Horizontal y deberá ser una cláusula obligatoria del reglamento, siendo el mismo, el instrumento idóneo constitutivo de la persona jurídica consorcio.

El objeto de la Persona Jurídica Privada Consorcio.

En relación a la capacidad como atributo, deberemos resolver en primer lugar el objeto del consorcio, que estará íntimamente ligado con otro atributo cual es el patrimonio, el art. 2044 del C.C.C., tiene en estos aspectos una carencia notoria y preocupante, lo cual nos remite a su estudio y a intentar soluciones a las mismas

En primer lugar definamos el objeto, el artículo 156 del C.C.C, determina un deber legal para con las personas jurídicas privadas, cual es *“que su objeto debe ser preciso y determinado”*, una primera pregunta que podemos hacernos es si, puede inferirse ese objeto preciso y

⁵ Código Civil y Comercial de la Nación, Infojus Artículo 151. Nombre La persona jurídica debe tener un nombre que la identifique como tal, con el aditamento indicativo de la forma jurídica adoptada. La persona jurídica en liquidación debe aclarar esta circunstancia en la utilización de su nombre.

El nombre debe satisfacer recaudos de veracidad, novedad y aptitud distintiva, tanto respecto de otros nombres, como de marcas, nombres de fantasía u otras formas de referencia a bienes o servicios, se relacionen o no con el objeto de la persona jurídica.

No puede contener términos o expresiones contrarios a la ley, el orden público o las buenas costumbres ni inducir a error sobre la clase u objeto de la persona jurídica. La inclusión en el nombre de la persona jurídica del nombre de personas humanas requiere la conformidad de éstas, que se presume si son miembros. Sus herederos pueden oponerse a la continuación del uso, si acreditan perjuicios materiales o morales.

determinado, o necesita estar de manera expresa en el acto constitutivo, esta obligación legal tendrá impacto directo en las atribuciones para adquirir derechos y contraer obligaciones, de la persona jurídica privada Consorcio.

En cuanto a la capacidad como atributo, dos principios son los que la doctrina ha establecido desde antigua data, estos son los principios de especialidad y libertad, ello atento a que el principio de especialidad, es aquel que la persona puede llevar a cabo solo los actos jurídicos tendientes al cumplimiento de su objeto, y el principio de libertad aquel en el cual la persona puede llevar a cabo todo tipo de actos jurídicos, siempre que sean de objeto lícito, no contrario a la moral y buenas costumbres, ni abusivos. Las personas son capaces por principio salvo que la ley o una sentencia judicial establezcan lo contrario, entendemos que este principio para las personas jurídicas es excesivo, y que aquí se aplica el principio de especialidad, esto tiene que ver con el objeto, siendo el mismo preciso y determinado.

Esto nos lleva al consorcio, cual es el objeto de la persona jurídica consorcio, el art. 2044 del C.C.C., no lo determina. En relación a las cláusulas obligatorias del reglamento de propiedad horizontal del art. 2056 del C.C.C., no establece que sea una de ellas el objeto del Consorcio, atento a ello podemos hacer una lectura analítica de las normas relativas a la Propiedad Horizontal e integradoras de las mismas y de ellas podemos inferir ciertas cuestiones que pueden develar el objeto, entendiendo que el objeto puede ser preciso y determinado pero no expreso, o si de lo contrario deberá constar en el reglamento.

En el primer sentido el art. 2048 del C.C.C., en su segundo párrafo establece que los propietarios deben pagar expensas comunes ordinarias de administración, reparación y sustitución de cosas y partes comunes como así también de los bienes del consorcio, necesarios para mantener la seguridad, comodidad y decoro del inmueble. Cabe aclarar que en ningún momento el Código hace referencia a que son los bienes del consorcio, por ello deberemos recurrir al Reglamento de Propiedad Horizontal para saber cuáles son ellos, atento que una cláusula obligatoria del reglamento será la enumeración de los mismos, post puesta en vigencia del Código Civil y Comercial.

El art. 2067 inciso C del C.C.C., establece que es obligación del administrador, “*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*”, en el artículo en estudio no hace mención alguna a los bienes del consorcio, entendemos que forma parte del objeto, más allá de que no haga mención alguna en este artículo.

De lo expuesto podemos inferir, más allá del desarrollo doctrinario que ha tenido el tema por años que el objeto de la persona jurídica consorcio **“es la administración, conservación, mantenimiento, mejora e innovación, de las cosas y partes comunes, como así también el uso, goce y disposición material y jurídica de los bienes de la persona jurídica consorcio”**.

¿Es necesario establecer el objeto de manera precisa y determinada de la persona jurídica consorcio?, estimamos que sí, y proponemos que el mismo independientemente de no ser una cláusula obligatoria del reglamento de propiedad horizontal que la misma sea contenida en el mismo, como tal, por los motivos que daremos a continuación.

Entendemos que esta es prioritario establecer dentro del Reglamento de Propiedad Horizontal el objeto del consorcio como persona jurídica de manera precisa y determinada, puesto que de la lectura del Código Civil y Comercial no se infiere, más que los actos que pueda realizar el consorcio que cumplan con el objeto de manera inmediata, aquel que hemos establecido por interpretación de las normas del Código Civil y Comercial.

El consorcio como persona jurídica privada puede llevar a cabo actos jurídicos, que de manera mediata y no solo inmediata cumplan con su objeto, un ejemplo de ello será el contrato de locación de una unidad funcional como bien del consorcio y con los frutos obtenidos cumplir con el objeto del consorcio.

Nuestra propuesta radica en que la persona jurídica consorcio deberá tener en su instrumento de constitución -Reglamento de Propiedad Horizontal- la determinación del objeto, que en el mismo debe constar la ampliación al uso, goce y disposición de los bienes del consorcio, y que los actos jurídicos serán amplios en la medida de cumplir con los fines que justifican su existencia, es decir la del consorcio como persona jurídica.

Todo ello atento a lo establecido en las conclusiones de jornadas nacionales precedentes como la realizada en la universidad nacional del litoral en 1977, cuyo tema V fue la responsabilidad de las personas jurídicas, determino *“Que la persona jurídica es sujeto de derecho con capacidad limitada por los alcances que se desprenden de su objeto - fin. Así mismo Que los actos de gestión cumplidos por los integrantes del órgano de la persona jurídica obligan a ésta, siempre que no fueran notoriamente extraños al objeto social.”*.

Por tal motivo es de necesidad primaria el establecimiento del objeto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, para determinar la responsabilidad de los actos del Representante legal en relación al cumplimiento del mismo.

En las conclusiones de las Jornadas Nacionales de Derecho Civil celebradas en la Universidad Nacional de Mar del Plata en el año 1983, en cuya comisión n° 3 unificación de las sociedades civiles y comerciales, se propone *“la pertinencia de la unificación, y la necesidad de una legislación específica de las sociedades civiles, y que su objeto es tipificante a los fines de caracterizar su especie”*.

En las jornadas nacionales de derecho civil celebradas en la Universidad Nacional de Comahue, en San Carlos de Bariloche en el año 1989, en la comisión número 1 se trató el tema relativo Las personas jurídicas y su problemática actual, en cuyas conclusiones además de recomendar otorgar personalidad jurídica al Consorcio de Propietarios, establece *“quelas diferencias de régimen en cuanto a permeabilidad patrimonial, responsabilidad y límites de las obligaciones que pueden atribuírseles, corresponden al tipo y no a la personalidad jurídica. La personalidad determina la atribución de derechos y obligaciones al nuevo sujeto, a sus integrantes, y a los terceros relacionados con el ente. Y la tipicidad determina el grado de permeabilidad patrimonial y los alcances de la responsabilidad individual y de sus integrantes”*

La tipificación de la persona jurídica consorcio surge de manera expresa del Código Civil y Comercial, pero el mismo omite su legislación en cuanto a sus elementos tipificantes, objeto, fines y patrimonio, con lo que ello conlleva la incertidumbre de los propietarios de las distintas unidades funcionales en cuanto a los actos que puede llevar a cabo el consorcio a través de su representante legal y las responsabilidades por las cuales deberá responder el consorcio, o solamente el administrador por actos que exceden notoriamente objeto.

La ampliación del objeto y de los actos jurídicos que puede realizar la persona jurídica consorcio no afecta la estructura legal establecida en el art. 1884 del CCC, del Derecho Real de Propiedad Horizontal

Entendemos que es posible la extensión del objeto de la persona jurídica consorcio, siempre y cuando atienda a la consecución del fin que ha tenido en miras tanto el legislador en la redacción de la norma de 1948 ley 13.512 como así también en los distintos proyectos de reforma y finalmente en nuestro Código Civil y Comercial vigente, es decir no podemos soslayar que esta persona jurídica es muy particular, que su constitución depende de la afectación de un inmueble al régimen de Propiedad Horizontal es decir a un Derecho real, es el único que tiene esta consecuencia.

Que el derecho real de Propiedad Horizontal tiene particularidades que le son propias, que es un derecho real sobre cosa propia, la unidad funcional, y que la finalidad de este derecho real

es, que esas partes privativas y comunes de los propietarios, sirvan para el cumplimiento del destino dado por aquel o aquellos que han afectado el inmueble a este Derecho Real, y cumplir con los caracteres de este derecho real, como ser que las unidades funcionales tengan independencia funcional y salida independiente o paso común a la vía pública, cuestión que debe ser garantizada por el consorcio en cuanto al cumplimiento de este fin, es decir el contemplado en los artículos 2037, 2038 y 2039 y concordantes del C.C.C., extensible al Conjunto inmobiliario propiamente dicho.

Por ello somos partícipes de un objeto amplio que pueda cumplir con esta finalidad, pero el mismo debe ser expreso en el reglamento, y que el reglamento así como el estatuto de una sociedad, y las asambleas celebradas al efecto funcionarán como cortapisas al momento de saber los actos jurídicos que puede llevar a cabo, salvo que nada digan y entonces se deban ceñir a aquellos que la ley define de manera poco eficiente.

La extensión del objeto no puede desvirtuar el derecho real de propiedad horizontal, contemplar la posibilidad de distribuir utilidades, o modificar la naturaleza jurídica del consorcio transformándola en una persona jurídica tipificada en la ley comercial especial o donde las personas tanto humanas como jurídicas participen del patrimonio del consorcio sin ser titulares de unidades funcionales.

Patrimonio.

Esto nos lleva al último de los atributos el patrimonio, otra situación no planteada por nuestro Código Civil y Comercial, si tratado en el proyecto de reforma de 1998 en su art. 1980⁶ y dejado librado a lo establecido por el Reglamento de Propiedad Horizontal de acuerdo al art. 2056 del C.C.C., dos situaciones ya planteadas en otro punto de nuestro trabajo será los reglamentos anteriores a la puesta en vigencia del Código Civil y Comercial dado que en ellos será factible no encontrar determinado el patrimonio del consorcio, cuestión que es un deber legal a partir de la vigencia del Código Civil y Comercial.

Estamos en principio de acuerdo con el patrimonio del consorcio del proyecto de reforma de 1998, conformado por el fondo de reserva, las expensas devengadas no cobradas, los intereses de las mismas, y las unidades funcionales asignadas en su favor en el Reglamento de Propiedad Horizontal, o adquiridas con posteridad, en concordancia con lo establecido en el

⁶ Proyecto de Reforma Código Civil y Comercial 1998, artículo 1980: Patrimonio: 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 asignan, o adquiera en el inmueble, y en general las cosas y bienes afectados en su beneficio dentro de los fines que justifican su existencia.

art. 2085⁷ del C.C.C., sin entrar en detalle a qué tipo de derecho de preferencia hace referencia el codificador en este punto, el consorcio puede adquirir, una unidad funcional, entendemos que por actos entre vivos se dará esta situación jurídica del derecho de preferencia si es que el mismo está previsto de manera expresa en el Reglamento, pero sostenemos que podrá adquirir una unidad funcional en el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, además de lo planteado, por compensación de deudas del propietario para con el consorcio en el momento de su ejecución, por disposición de última voluntad y por prescripción adquisitiva, no habiendo prohibiciones legales al respecto.

Las partes comunes de la Propiedad Horizontal no forman parte del patrimonio del consorcio, son titularidad de los propietarios, por ello de que las mismas forman con las partes privativas ese objeto de la propiedad horizontal llamado unidad funcional y estas partes son inescindibles entre sí. De la misma manera podemos afirmar que los frutos obtenidos de las partes privativas como de las partes comunes les corresponde a los propietarios en sus proporciones, y que los frutos obtenidos de las partes comunes formarán parte del patrimonio del consorcio si así lo deciden los propietarios en asamblea debiendo ver los alcances de la misma o por Reglamento de Propiedad Horizontal.

Es un rasgo particular de esta persona jurídica, que el objeto de la misma es en general, la cosa que no le es propia, es decir lo relativo a las cosas y partes comunes. Las personas jurídicas realizan su objeto con su propio patrimonio, y el objeto es esencialmente aquello que le es propio a la persona jurídica, pero en este caso, no es así. Entendemos que para poder realizar actos de administración y/o disposición material o jurídica, sobre cosas que no les son propias, debe haber acuerdo de los propietarios en asamblea, salvo para aquellos casos contemplados en el reglamento o en la ley. Ante la falta de objeto es recomendable que exista por Reglamento o en asamblea un contrato de mandato otorgado por los propietarios a la persona jurídica consorcio, para que ella actué en nombre y cuenta de ellos, en los actos que no sean de cumplimiento inmediato del objeto, como por ejemplo el alquiler de una parte común, esos frutos no tienen como fin cumplir con el objeto inmediato, por ende este contrato no podrá suscribirse el consorcio debido a que no se transmiten las cosas y partes comunes al mismo, ni existe por ley la posibilidad de este tipo de actos, ya que como hemos sostenido no queda claro el objeto, de la persona jurídica porque carece de un precepto legal a tal efecto.

⁷ Código Civil y Comercial de la Nación, infojus Artículo 2085. Transmisión de unidades El reglamento de propiedad horizontal puede prever limitaciones pero no impedir la libre transmisión y consiguiente adquisición de unidades funcionales dentro del conjunto inmobiliario, pudiendo establecer un derecho de preferencia en la adquisición a favor del consorcio de propietarios o del resto de propietarios de las unidades privativa

La autorización al administrador de suscribir el contrato citado, debe ser dada por los propietarios y no por el consorcio reunido en asamblea, cuestión que estimamos debe ser resuelta. Con la determinación del objeto de manera precisa y determinada solucionaremos tal presupuesto, para evitar planteos futuros

El proyecto de reforma del código civil y comercial del año 1998, en su art. 1980 desarrollalos bienes que conforman el patrimonio del consorcio y de su lectura e interpretación, podemos establecer el carácter enunciativo del mismo. Es por ello y atento a la falta de precepto legal y el dejar librado al Reglamento de Propiedad Horizontal enunciar los bienes que conforman el patrimonio de la persona jurídica Consorcio, podemos preguntarnos si ¿Es posible adquirir otros tipos de bienes como ser automotores, tractores, e inmuebles fuera del Conjunto Inmobiliarios, con la finalidad de cumplir con el objeto de la persona jurídica consorcio?

Entendemos que sí, con la limitación de no afectar la estructura legal del derecho real de Propiedad Horizontal, si podrán adquirir distintos tipos de bienes e incluso si se puede adquirir una unidad funcional dentro del Conjunto Inmobiliario propiamente dicho, o en la Propiedad Horizontal, también podrá hacerlo fuera de ella.

La posibilidad de adquirir una unidad funcional por el Consorcio del Conjunto Inmobiliario, es también posible en la Propiedad Horizontal propiamente dicha, y que establecer el derecho de preferencia establecido en el art. 2085 del C.C.C., es posible trasladarlo por reglamento a la Propiedad Horizontal propiamente dicha, que ello puede extenderse a la adquisición de inmuebles fuera del consorcio pero deberán tener en miras el cumplimiento del objeto de la persona jurídica consorcio de manera mediata, o la ampliación del mismo, sin exceder la estructura legal del derecho real, para ello la ampliación de los actos jurídicos para su consecución.

Otra cuestión a tener en cuenta al solo efecto de instalar el tema para estudios posteriores, es si en el valor de la unidad funcional del propietario, debería agregarse el valor proporcional de los bienes del consorcio, como variable económica, los propietarios forman parte de la persona jurídica consorcio, y si ésta tiene bienes que conforman su patrimonio, si estos bienes son significativos, estimamos que es posible tener en cuenta el valor proporcional de estos bienes sumados al valor de la unidad funcional, como valor total.

Hemos tratado de exponer en estas páginas algunas cuestiones relativas a los consorcios como persona jurídicas privadas que no han sido tratadas en el Código Civil y Comercial vigente, y

adelantándonos a problemas o planteos futuros es que estimamos necesario, tener en cuenta las propuestas de este trabajo en comisión.