XXIII CNDR

Congreso Nacional de Derecho Registral

VII FIDR

Foro Internacional de Derecho Registral

Mar del Plata, 21 al 24

de octubre de 2026

COMISIÓN Nº 1:

“Liquidación/Disolución del Consorcio de Propietarios y la Desafectación del Régimen de Propiedad Horizontal – causas y efectos –”

Coordinadores:

Not. Elba FRONTINI
elbafrontini@gmail.com

Dra. Soraya DIPP

Autora:

Joaquina Córdoba Gandini – provincia de Catamarca

Introducción:

El derecho real de Propiedad Horizontal es el derecho que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejerce sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este título y el respectivo reglamento de propiedad horizontal, formando un todo inescindible [1].-

A partir de la vigencia del CCCN el consorcio paso a ser "persona jurídica privada" conforme el artículo 2044, que lo define: "*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*", además mencionado expresamente en el artículo 148 inciso "h".-

Dicha persona jurídica nace de manera conjunta con el otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal, instrumento que funciona como "estatuto" del consorcio, allí se vuelcan no sólo la descripción física del edificio conforme a plano, donde se detallan los porcentuales, superficies, partes comunes, etcétera, sino además determina las cláusulas que sostendrán la vida jurídica del consorcio y las relaciones entre los consorcistas, toma de decisiones y demás.-

Es importante determinar, a efectos de éste análisis que entendemos por **persona jurídica,** a este fin traigo un concepto expuesto por Tranchini, "*es un procedimiento técnico utilizado por el derecho, una fórmula jurídica para regular ciertas realidades sociales. En el caso del consorcio de propiedad horizontal común y especial reconocer su personalidad permite al consorcio tener patrimonio propio, actuar frente a terceros y otorgar al administrador la representación orgánica válida, aportando mayor seguridad jurídica*" [2].-

Esta atribución de personalidad jurídica, no es un concepto vacuo y sin efectos, sino que abre un espectro gigante de responsabilidad y actuaciones, que tampoco estoy convencida sea plenamente lo que la doctrina y la jurisprudencia pedía, era necesario un término medio en la figura jurídica o al menos la existencia de una figura intermedia y de la figura jurídica existente en la actualidad, quizás ambas en distintas realidades y proporciones.-

Haberle reconocido personería jurídica, implica que deberá llevar a) un nombre (art. 151 CCCN), b) un domicilio que en éste caso será donde esté situado el edificio (art. 2044 CCCN), c) integrantes – que serán los titulares de dominio de las unidades funcionales, d) patrimonio propio, que serán los bienes y los derechos de los que sea titular la persona jurídica (que como ha quedado demostrado en escritos realizado por amplia doctrina el

[1] Barreiro, Pablo R. – El Consorcio de propietarios como persona jurídica – Su capacidad para adquirir bienes.- Revista del Notariado 930.-

[2] Tranchini, Marcela H. "El consorcio de propiedad horizontal común y especial. A propósito de las XXXI Jornadas nacionales de Derecho Civil" – La ley 16/06/2026 I La ley2026-C,299.-

patrimonio se compone de los créditos ocasionados en expensas, intereses y los fondos de reserva que pudiera tener, más alguna unidad funcional o inmueble que pudiera adquirir a lo largo de su vida jurídica, locaciones, etcétera, pero expresamente no las partes comunes que son de propiedad de los consorcistas y no del consorcio), e) duración (art. 163 CCCN) es ilimitada en principio, se disolverá por decisión de sus miembros adoptada por unanimidad – desafectación del régimen de PH y por la declaración de quiebra, f) objeto, preciso y determinado, tiene un objeto especial que es la administración y gestión de las partes comunes del edificio, no tiene fines propios.-

Para Alterini: "*El consorcio es la persona jurídica conformada por los distintos propietarios de un inmueble afectado a la propiedad horizontal, que tiene el patrimonio afectado al interés comunitario en la administración de bienes comunes y, en general, realizar todos los actos que procuren la seguridad, salubridad y comodidad en el uso y goce del inmueble respectivo u optimicen y racionalicen los recursos y gastos de la comunidad*" [3].-

De lo que no quedan discusiones es de asumir que el reconocimiento de personería jurídica, implica la posibilidad cierta y real, de que el consorcio pueda ser parte en procesos judiciales, (como actor o demandado), puede ser condenado, es responsable por deudas contraídas y por daños, puede contratar empleados y ser responsable bajo el régimen laboral del/los mismos, etcétera.-

Al introducirnos en el mundo de la Propiedad Horizontal, a pesar de entender que al reconocerle Personería Jurídica al "Consorcio de Propietarios", discusión de arrastre desde la existencia misma de la Ley 13.512 (año 1.948) hasta la sanción y puesta en vigencia del CCCN, se resolvieron la mayoría de los problemas jurídicos a los que nos enfrentábamos en la aplicación práctica de la figura, nos encontramos con nuevos problemas y planteos, que el CCCN no resolvió o que generó al modificar la naturaleza jurídica del mismo, al aplicar y estudiar el plexo normativo completo de nuestro derecho.-

Puntualmente, el fin de esa personalidad, conforme el código se extingue por * acuerdo unánime de los propietarios en escritura pública o * por resolución judicial inscripta en el registro inmobiliario.

Si la desafectación es voluntaria, se extingue la personalidad jurídica del consorcio y además se desafecta al régimen de la propiedad horizontal, todo lo que se realizará en escritura pública y se inscribirá en el registro de la propiedad, no es menor exponer que el inmueble volverá a su estado anterior y se generará un dominio (en caso de adquisición de un solo dueño que no trae mayores problemas) o un condominio, entre los propietarios que queden, regresará registralmente hablando a la matrícula original, eliminándose las matrículas que surgieron por unidades funcionales principales o complementarias, y

[3] Alterini, Jorge H. – Reafirmación de la personalidad del consorcio y capacidad para adquirir bienes. LL, ejemplar del 23/05/07, p. 1.-

debiéndose dar de baja al plano de PH realizado y aprobado en su momento. Habrá que ver si existen derechos reales de garantía, regímenes de vivienda anotados y medidas cautelares en general, y los propietarios deberán determinar como resuelven esas situaciones.-

Para unos la sanción del CCCN que ha dado reconocimiento expreso en el artículo 148 inciso "h", expresando "*Personas jurídicas privadas.- Son personas jurídicas privadas: a) las sociedades, b) las asociaciones civiles, c) las simples asociaciones, d) las fundaciones, e) las iglesias, confesiones, comunidades o entidades religiosas, f) las mutuales, g) las cooperativas, h)* ***el consorcio de propiedad horizontal****, i) toda otra contemplada en disposiciones de este Código o en otras leyes y cuyo carácter de tal se establece o resulta de su finalidad y normas de funcionamiento*", no tuvo en cuenta la necesidad de excluir de las disposiciones de la Ley 24.522, al consorcio de propiedad horizontal por lo que como están las cosas hoy, podrá recurrir a los instrumentos concursales preventivos y declarar su quiebra.-

Nos encontramos con sólidos argumentos de ambas partes de las doctrinas, ya que es un tema que es técnico, novedoso y que amerita debates doctrinarios profundos, en el cual debemos analizar el Código Civil y Comercial de la Nación, que otorga personería jurídica privada al Consorcio de Propietarios (art. 148 inc "h" y art. 2044), el entrecruzamiento con la Ley de Concursos y Quiebras (Ley Nacional nº 24.522) que es uno de los supuestos que más debate ocasiona sobre la potencial liquidación del "consorcio" y sus efectos en el derecho real ostentado por los propietarios de las unidades funcionales, con su arista en el derecho registral, y el impacto contra terceros.-

El sólo mencionar éstas aristas, nos lleva forzosamente a analizar y plantear nuevos interrogantes, ya que en la doctrina y jurisprudencia a la que tuve acceso y de la que pude empaparme, se analiza si el consorcio de propietarios en tanto persona jurídica, puede quebrar y como consecuencia liquidarse, pero no he leído sobre las potenciales consecuencias registrales y desde el punto de vista de los derechos reales ostentados por los dueños de unidades funcionales, ya que dicha unidad funcional es prenda común de los acreedores de ese propietario y puede estar hipotecada en favor de otro acreedor o incluso protegida por un régimen de vivienda, o quizás simplemente tener en ella medidas cautelares, entonces, de admitir la posibilidad de la liquidación del consorcio, ¿que sucederá con todas estás anotaciones o inscripciones registrales existentes y vigentes? ¿Como juega la prioridad registral y los derechos de todas las partes?

Deberemos analizar.

1. ¿El Consorcio de Propietarios en tanto persona jurídica privada, puede ser sometido a la Ley de Concursos y Quiebras?
2. Liquidación del Consorcio – Disolución de la Persona Jurídica y el inmueble bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.-

3. Consecuencias registrales que derivan de la extinción del régimen de propiedad horizontal y la disolución del consorcio.
4. Ley de Concursos y Quiebras versus derecho real de dominio de propiedad horizontal y régimen de vivienda familiar.
5. Régimen de Vivienda, Hipotecas y Medidas Cautelares.

1. ¿EL CONSORCIO DE PROPIETARIOS EN TANTO PERSONA JURÍDICA PRIVADA, PUEDE SER SOMETIDO A LA LEY DE CONCURSOS Y QUIEBRAS?.

Nuestra base normativa de análisis está dada por:

a) Artículo 148 inc "h" CCCN que reconoce al consorcio persona jurídica privada.
b) Artículo 2044 CCCN que expresamente dice que el consorcio es la persona jurídica formada por el conjunta de propietarios de las unidades funcionales.
c) Artículo 2º de la Ley de Concursos y Quiebras que establece que las personas jurídicas de carácter privado "puede ser declaras en quiebra".-

A primera vista y si aplicamos un silogismo normativo directo, deberíamos sostener sin lugar a dudas que el Consorcio debería poder quebrar.

El artículo 2º de la Ley 24.522 expresa: "*Pueden ser declaradas en concurso las personas de existencia visible, **las de existencia ideal de carácter privado** y aquellas sociedades en las que el Estado nacional, provincial o municipal sea parte, cualquiera sea el porcentaje de su participación*", en principio con la atribución de personalidad jurídica dada al consorcio de propietarios, al no haber sido excluido de ésta posibilidad, podría estar alcanzado por el instituto jurídico de la quiebra.- Este proceso concursal puede derivar en acuerdos con los acreedores, pero ante la falta de ellos culminaría con la quiebra y por consiguiente con su desaparición.-

La doctrina en general se divide en dos grandes corrientes de análisis, la postura negativa (hoy mayoritaria) que sostiene que el consorcio no puede ser sujeto pasivo de quiebra, se sustenta mayormente en los siguientes argumentos:

a) La inexistencia de un patrimonio efectivamente liquidable. Ya que el patrimonio del consorcio se compone de los créditos por expensas, eventualmente un fondo de reserva y quizás algún bien que pudiera haber adquirido, como por ejemplo una unidad funcional propia para el encargado o para alquilar.- Generalmente no se compondrá de más bienes.-
b) Desnaturalización de la quiebra, ya que el objetivo de la misma es la liquidación del patrimonio del deudor que en éste caso implica la extinción del PH, el colapso de la habitabilidad del edificio, y además afecta derechos de terceros (los consorcistas, acreedores, etcétera) que no están quebrados de manera personal.

c) Mecanismos de recaudación propios, la jurisprudencia a sostenido y recomendado que la vía falencial no es idónea, sino buscar otras vías, como embargos de recaudación de expensas futuras, fijación de expensas extraordinarias, para algunos existe inclusive la posibilidad de ejecutar de manera subsidiaria o directa a los consorcistas, para responder por las deudas del consorcio.

Incluso se ha expuesto como argumento en el mismo sentido que vengo exponiendo, que la última parte del mismo artículo 2º de la ley 24.522, dispone "*No son susceptibles de ser declaradas en concurso, las personas reguladas por las leyes 20.091, 20.321 y 24.241, así como las excluidas por leyes especiales*", entendiendo que la ley 13.512 en tanto ley especial lo dejaba fuera de juego. Asegurando además que existe una imposibilidad jurídica, fáctica y funcional de declarar la quiebra de un consorcio de propietarios, en éste sentido la Sala "D" 26/12/05 "Consorcio de Propietarios de Edificio C. Calvo 869/75 pide la quiebra Álvarez, Egues" Expediente nº 51.208/05, se pronunció exponiendo: "*El consorcio de propietarios, en tanto resulta persona necesaria, inevitablemente, debe tener continuidad, no pudiendo disolverse con la consiguiente desaparición del consorcio de la vida jurídica, ya que la indivisión forzosa del inmueble hace ineluctable la permanente de la comunidad organizada, y el régimen de este derecho real está basado en la existencia del consorcio, ente cuya creación no es optativa sino automática. El consorcio de propiedad horizontal está excluido de la admisibilidad del concurso, mediante una interpretación amplia del último párrafo del artículo 2º de la Ley 24.522, según el cual no son susceptibles de ser declaradas en concurso, las personas reguladas por las leyes 20.0391, 20.321 y 24.241, así como las excluidas por leyes especiales, entendiendo que la ley 13.512 es una ley especial que, dado el modo en que dispone sobre el consorcio, lo excluye de la contingencia falencial. No resulta posible disociar al consorcio de copropietarios como sujeto consursable toda vez que no es susceptible de ser fallido, desde que es inherente al concurso preventivo el riesgo de su fracaso con la consecuente declaración de quiebra. Existe una imposibilidad jurídica, fáctica y funcional de decretar la quiebra de un concurso de propietarios*".-

Como expongo, la doctrina mayoritaria con autores de renombre, han dado sobrados argumentos para entender que el instituto de la quiebra es incompatible con la naturaleza jurídica del consorcio de propietarios, ya que este es un ente de existencia necesaria con indivisión forzosa (Favier Dubois), éste autor expresa que "*entiende que la quiebra (y el concurso) sigue siendo improponible, aun en el régimen proyectado que no modifica el rol del consorcio y donde, además, el propio art. 2044 en su 2º parte, establece que la personalidad del consorcio se extingue por la "desafectación del inmueble del régimen de propiedad horizontal", no previéndose el caso de quiebra, lo que demuestra la inaplicabilidad de tal solución, para estos entes y autoriza a considerar que se presenta la situación de exclusión por ley especial, del art. 2º in fine de la ley 24.522"* [4].-

[4] Dubois, Favier (p) – Favier Dubois (h), Cambios al sistema concursal derivados del proyecto de Código Civil y Comercial en "Doctrina Societaria Concursal Errepar" nº 305 T XXV abril 2013.-

Por la postura afirmativa, encontramos a algunos autores de la talla de Vítolo, han dicho en diferentes ámbitos jurídicos y doctrinarios, que "*si no se admitiera que la persona jurídica consorcio pueda recurrir a los procesos concursales regidos por la Ley 24.522, los acreedores quedarían inhabilitados – ante el incumplimiento generalizado de obligaciones por parte de dicho consorcio – a diputarse salvajemente la percepción de sus créditos agrediendo en forma masiva los bienes de propiedad del consorcio que conforman su garantía común*" [5].-

Los argumentos esbozados en general, expresan:

a) Principio de Legalidad y Tipicidad, en virtud de que la ley de quiebras no excluye expresamente al consorcio como sujeto concursable, el legislador conocía la ley de quiebras, al sancionar el CCCN y aun así, le otorgó la personalidad jurídica privada sin excluirlo ni realizando ningún tipo de reserva.-
b) Disolución de la Persona Jurídica, el artículo 163 del CCCN, dice que la quiebra es una de las causales de disolución de personas jurídicas.-
c) Consecuencias prácticas de la quiebra del consorcio, expresan que la desafectación del PH (art 2044 in fine CCCN), obliga a los propietarios a convertirse al condominio ordinario asumiendo ilimitada y subsidiariamente las deudas acumuladas por la gestión del inmueble para evitar perder la propiedad.-
d) Tutela del Acreedor del Consorcio, ya que si entrara en una cesación de pagos sistémica y los consorcistas se negaran a pagar expensas extraordinarias, negar la quiebra implica dejar al acreedor en un "callejón sin salida" procesal.-

En la práctica concursal y judicial de los tribunales comerciales de nuestro país, cuando se solicita la quiebra de un consorcio, los jueces suelen recurrir a criterios pragmáticos, rechazando la quiebra directa, fundando éste rechazo en que se debe agotar la vía de cobro mediante el embargo de expensas o la citación a los consorcistas fijando una expensa extraordinaria para el pago.- Recién cuando la persona jurídica consorcial no satisface sus deudas de ninguna manera, la jurisprudencia analiza y entra en el tema de la responsabilidad subsidiaria e ilimitada de los integrantes de la persona jurídica, derivando la ejecución en algunos casos contra el patrimonio de los consorcistas en proporción a sus alícuotas.-

El foco de éste análisis es la posibilidad de que tras la quiebra se desafecte la PH con las consecuencias que esto implica, debemos entender que el consorcio es una persona jurídica "necesaria" que debe tener continuidad, está ligado de manera inescindible al edificio – PH con quien nació, la indivisión forzosa del inmueble hace imprescindible la existencia de la comunidad de propietarios, cuya creación como consorcio es automática

[5] Vitolo, Daniel Roque – Concursabilidad e insolvencia del Consorcio de Propiedad Horizontal y responsabilidad de los propietarios – La Ley 11/07/2016 – LALEY 2016-D 931 – ARDOC 2001/2016.-

al PH y además, no es optativa, no pueden los propietarios generar un régimen de propiedad horizontal y prescindir del consorcio, ya que existe la imposición legal.

De todas maneras al darse al consorcio personalidad jurídica, el fantasma de la quiebra y la posibilidad de jurisprudencia adversa a lo que sostenemos, ronda indefectiblemente.-

2. LIQUIDACIÓN DEL CONSORCIO – DISOLUCION DE LA PERSONA JURIDICA Y EL INMUEBLE BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

El artículo 2044 CCCN, expone "*Consorcio: El conjunto de 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 con 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 inmobiliario*".-

Aquí, extinguido el consorcio finaliza su carácter de persona jurídica privada. Debemos primero que nada dejar en claro que está finalización/extinción es diferente a la disolución, que se regirá por el régimen general de personas jurídicas artículo 163, que expone: "***Causales. La persona jurídica se disuelve por**: a) la decisión de sus miembros adoptada por unanimidad o por la mayoría establecida por el estatuto o la disposición especial, b) el cumplimiento de la condición resolutoria a la que el acto constitutivo subordinó su existencia, c) la consecución del objeto para el cual la persona jurídica se formó, o la imposibilidad sobreviniente de cumplirlo, d) el vencimiento del plazo, e) la declaración de quiebra, la disolución queda sin efecto si la quiebra concluye por avenimiento o se dispone la conversión del trámite en concurso preventivo, o si la ley especial prevé un régimen distinto, f) la fusión respecto de las personas jurídicas que se fusionan o la persona o personas jurídicas cuyo patrimonio es absorbido, y la escisión respecto de la persona jurídica que se divida y destina todo su patrimonio; g) la reducción a uno del número de miembros, si la ley especial exige pluralidad de ellos y ésta no es restablecida dentro de los tres meses, h) la denegatoria o revocación firmes de la autorización estatal para funcionar, cuando ésta sea requerida, i) el agotamiento de los bienes destinados a sostenerla, j) cualquier otra causa prevista en el estatuto o en otras disposiciones de éste título o de ley especial*".-

Debemos diferenciar entonces, a la persona jurídica – consorcio, del régimen de propiedad horizontal al que se encuentra inescindiblemente ligado.-

La liquidación, podrá ser voluntaria o coactiva, si admitiéramos la posibilidad de quiebra, ambas importarán al final del camino **la desafectación del inmueble al régimen de propiedad horizontal**, transformándose en un derecho real de condominio de todos los

titulares de las distintas unidades funcionales, quienes verán degradado su derecho sobre una unidad funcional específica en un porcentaje indiviso sobre un total, sin determinación de parte.-

Highton entiende que siendo el consorcio una persona que debe tener continuidad, no puede disolverse, dado que la indivisión forzosa del inmueble hace ineludible la permanencia del consorcio, ya que el régimen de este derecho real requiere la existencia del mismo siendo su creación no optativa ni automática. Entiende que la única forma en que el consorcio desaparecería sería a través de la subasta de todo el inmueble que pasara a manos de un solo propietario. Concluye que el consorcio está excluido de la admisibilidad del concurso, le da una interpretación amplia al artículo 2º de la Ley 24.522[6], si bien la opinión es anterior a la modificación del CCCN aplica en todas sus partes a la existencia posterior de la naturaleza jurídica inescindible entre consorcio y propiedad horizontal.-

Raspall, en el mismo sentido entiende que si bien el consorcio sería una persona jurídica y por ende un sujeto concursable, la normativa es incompatible con las finalidades contempladas por el legislador en la creación de la nueva persona jurídica y por sobre todo, en su interrelación con el derecho real de propiedad horizontal, colisionando con las normas del CCCN, debiendo prevalecer el criterio finalista, concluyendo que el concurso no es compatible con la finalidad del régimen del PH ya que el consorcio debe existir necesariamente mientras exista el derecho real [7].-

3. LEY DE CONCURSOS Y QUIEBRAS VERSUS DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y RÉGIMEN DE VIVIENDA FAMILIAR.

Aquí convergen el principio de "garantía común de los acreedores" versus el derecho a la vivienda digna y el régimen especial de PH.-

Si admitimos la posibilidad de la liquidación del consorcio por la declaración de quiebra con la consecuente desafectación de la propiedad horizontal, debemos pensar que el juez de la quiebra, deberá ver y prever las modalidades por las cuales, logrará la preservación de:

I) Los derechos de los acreedores de los titulares de las unidades funcionales, quienes han tenido en expectativa el patrimonio de su deudor como prenda común, y en garantía de las obligaciones por ellos contraídas, sin tener en cuenta, la posibilidad de una desafectación de propiedad horizontal que disminuye ostensiblemente su garantía.-

[6] Highton, Elena I., "Propiedad horizontal y prehorizontalidad", Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2000, pd. 563-564.-

[7] Raspall, Miguel A., "¿Concursalidad del consorcio de propiedad horizontal? Análisis crítico", LA LEY, 27/05/2016, 1 AD/Doc/1536/2016.-

II) Los derechos de los propietarios no deudores, que no han afectado su patrimonio y no lo han comprometido de ninguna manera con terceros.-

III) La existencia de acreedores hipotecarios, no pudiendo trasladarse la hipoteca desde un punto de vista ni jurídico ni muchos menos registral a una porción indivisa, lo que generaría la liquidación de ese crédito y obligaría al deudor a tener que pagar ese crédito perdiendo la ventaja crediticia que había obtenido.-

IV) Especialmente debe tenerse en cuenta el "Régimen de Vivienda Familiar", y la protección integral de esas familias a quienes les estarían "disminuyendo" el derecho real y dejándolos sin la protección, ya que desde ya, el régimen no puede trasladarse a un edificio en condominio y afectaría la protección legal de esa vivienda familiar, esto a mi criterio sería directamente inconstitucional.-

V) Finalmente analizar todas y cada una de las medidas cautelares que pudiera existir sobre las distintas unidades funcionales, su origen, vigencia, privilegio en su caso y llamar o notificar a cada acreedor o damnificado de ésta decisión, para que puedan oponerse y presentar cada uno su argumento.-

La excepción principal a la quiebra entonces, no surgiría del régimen de PH en sí mismo, sino de todas las derivaciones jurídicas de los derechos ejercidos y las obligaciones asumidas por quien ostenta ese derecho como titular.-

El Régimen de Vivienda Familiar (ex Bien de Familia) sería una excepción y un freno a la mentada desafectación, ya que si la afectación al régimen de vivienda es anterior a los créditos de la quiebra la vivienda es inejecutable (la única excepción son las deudas propias del inmueble como las expensas), si es posterior, va se suyo no frenaría la liquidación.

4.- CONSECUENCIAS REGISTRALES QUE DERIVAN DE LA EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA DISOLUCIÓN DEL CONSORCIO.

El encuadre conceptual es: ¿se liquida la persona jurídica o se extingue el régimen real?

Son dos planos que corren en paralelo, en primer término el plano societario, de la persona jurídica "consorcio de propietarios" y el plano real, derecho real de propiedad horizontal.

En caso de que judicialmente se entienda a contrario de mi exposición, que el consorcio es sujeto de quiebra y esto llegue a la desafectación del régimen de propiedad horizontal, pero la quiebra en sí no implica que automáticamente se extinga el derecho real de propiedad horizontal, ni viceversa.- Deben llevarse adelante los procesos liquidatorios correspondientes.-

De llevarse adelante, esto implicará que luego del análisis profundo y las notificaciones que realice su señoría a todos los actores que forzosamente serán llamados a ese proceso, deberá abrirse la arista registral del problema.-

Esto puede darse entonces:

a) Por Confusión – Unificación de Titularidad: Este sería el supuesto en que un solo titular adquiera el 100% de las unidades funcionales, ya se por adjudicación en subasta o por compra concertada.
b) Destrucción Total o Parcial del edificio, lo que por decisión mayoritaria o judicial de demolición y liquidación del terreno.-
c) Desafectación Voluntaria o Judicial, ya sea por acuerdo unánime o por resolución judicial dictada en proceso de concurso o quiebra/liquidatorio.-

En éstos casos, el Registro de la Propiedad deberá proceder a la desafectación del Régimen de Propiedad Horizontal, y conforme la rogatoria e indicaciones realizadas, por quienes tomen la decisión (partes o juez), procederá a la reorganización de los folios y al cierre de las submatrículas, abiertas con el nacimiento del PH.- Esto deberá realizarse tanto en las partes comunes como en cada unidad funcional.-

El registro ejecutará el cierre definitivo de todas las matrículas de las unidades funcionales y reabrirá la matrícula originaria, con un nuevo derecho real de condominio, donde deberán haberle indicado los porcentajes de cada condómino.-

Veremos operar entonces la mutación al Derecho Real Subyacente, lo que podrá darse de dos maneras o procesos posibles:

a) Dominio Perfecto. Esto sucederá si la totalidad del inmueble queda concentrado en un único adquirente, el registro de la propiedad asentará un dominio unipersonal perfecto sobre una matrícula matríz única.-
b) Condominio: Si existen múltiples adjudicatarios o copropietarios, el derecho real de propiedad horizontal mutará a un condominio ordinario, previsto en el artículo 1983 del CCCN y siguientes, donde cada titular pasará a ser dueño de una cuota parte indivisa sobre el terreno y lo edificado, que en principio se corresponderá con el porcentual que cada uno tenía en la propiedad horizontal, viendo así menguado su derecho a una porción indivisa.-

El Oficio que ordene y el correspondiente testimonio de la desafectación de la propiedad horizontal, deberá ordenar la cancelación del asiento donde consta el reglamento de propiedad horizontal, y las medidas cautelares y las hipotecas que pudieran estar vigentes sobre las unidades funcionales deberá cancelarse siendo purgadas en la subasta (artículo 206 Ley de Quiebras) o trasladarse en forma alícuota en la nueva inscripción del condominio en la matrícula madre, con sus respectivas prioridades conforme el tiempo de inscripción de cada una, deberá garantizar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario.- Sin embargo no es menor que el acreedor embargante, hipotecante o que a

trabado alguna medida cautelar, en garantía de su derecho, vería desplazado su derecho o la medida cautelar que traba de un derecho de propiedad horizontal sobre una unidad funcional determinada, a una masa en condominio con una cuota alícuota difícil de ejecutar o viendo menguado el valor de su garantía y por ende burlado en su derecho.-

5. RÉGIMEN DE VIVIENDA, HIPOTECAS Y MEDIDAS CAUTELARES.

Si nos encontramos en el caso, de que la unidad funcional se encuentra tutelada por el régimen de vivienda (arts. 244 a 250 CCCN), el régimen necesariamente actúa como límite a la liquidación falencial, esto sería en tanto la quiebra fuera de su titular de dominio pero también incide y a mi criterio aplica, a la quiebra del consorcio de propietarios, por extensión, lo que torna inejecutable la unidad en tanto, la inscripción registral es anterior a la causa de los créditos concurrentes.- Esta protección cederá sólo y únicamente, cuando se ejecuten créditos (dentro de la masa) por expensas comunes, tasas o impuestos que graven la unidad funcional y que sean parte del o los créditos que ocasionaron la declaración de quiebra.-

Al exponer y analizar sobre la cancelación registral de las medidas cautelares y gravámenes, es donde más se tensa el hilo registral, porque podemos tener embargos o hipotecas que gravan las unidades funcionales de manera individual y que deberán trasladarse o renegociarse al convertirse la propiedad horizontal en una cuota parte indivisa (condominio), si es que no se cancelan de manera previa.-
El registrador no podrá cancelar la propiedad horizontal en tanto no se resuelva la situación jurídica de las medidas cautelares sobre las matrículas individuales.-
Finalmente, el consorcio que entra en liquidación deberá actuar a través de su "liquidador" o "síndico", una vez resuelta la parte registral deberá inscribir la disolución, proceder a la cancelación de la clave única de identificación tributaria y si poseía bienes propios, deberá transferirlos previo a todo esto.

En resúmen, la desafectación llevará los siguientes pasos:

a) Se otorgará la escritura de desafectación o se librará el oficio judicial de cancelación del mismo.-
b) Se procederá al cierre de las matrículas de las unidades funcionales.-
c) Se reconstituirá una matrícula matríz para el inmueble.-
d) Mutarán los derechos reales con reflejo en la faz registral, convirtiéndose la propiedad horizontal en Dominio o Condominio ordinario.-
e) Con relación a los gravámenes y cautelares inscriptas y vigentes, se dará la publicidad registral de arrastre de cargas o su extinción, conforme se ordene o ruegue.-

MODELO DE OFICIO JUDICIAL:

OFICIO JUDICIAL

Lugar y Fecha: [Ciudad], [Día] de [Mes] de [Año].-

AL SEÑOR DIRECTOR DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE [PROVINCIA / CABA] S. / D.

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. en el marco de los autos caratulados: "[CARÁTULA DEL JUICIO, EJ: 'CONSORCIO DE PROPIETARIOS... S/ QUIEBRA / DESAFECTACIÓN DE PH']", Expte. Nº [NÚMERO DE EXPEDIENTE], que tramitan por ante el Juzgado [NÚMERO Y FUERO, EJ: de Primera Instancia en lo Comercial Nº X / de Primera Instancia en lo Civil y Comercial Nº X], a cargo del Dr. [NOMBRE DEL JUEZ], Secretaría Nº [NÚMERO], única a cargo de/l Dr./Dra. [NOMBRE DEL SECRETARIO/A], sito en [DIRECCIÓN DEL JUZGADO], a fin de requerirle tenga a bien proceder a la CANCELACIÓN DE LA AFECTACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, la CANCELACIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL y el CIERRE DE LAS SUBMATRÍCULAS que más abajo se detallan.

I. DATOS DEL INMUEBLE Y DE LAS MATRÍCULAS AFECTADAS

* Matrícula Matriz Origen: [NÚMERO DE MATRÍCULA MATRIZ O FOLIO REAL MATRIZ].

* Ubicación del Inmueble: Calle [NOMBRE], Nº [NÚMERO], entre las calles [CALLE A] y [CALLE B], Localidad [LOCALIDAD], Departamento/Partido [DEPARTAMENTO], Nomenclatura Catastral: Circunscripción [X], Sección [X], Manzana [X], Parcela [X].

* Submatrículas / Unidades Funcionales a Cancelar:

* Unidad Funcional Nº [1], Submatrícula Nº [MATRÍCULA/1].

* Unidad Funcional Nº [2], Submatrícula Nº [MATRÍCULA/2].

* (Listar la totalidad de las Unidades Funcionales y Complementarias afectadas).

* Reglamento de PH cuya cancelación se ordena: Inscripto en dicho Registro en la Matrícula Matriz con fecha [FECHA DE INSCRIPCIÓN], bajo la Matrícula/Folio [DATOS DE INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL REGLAMENTO].

II. MEDIDA DISPUESTA Y REORGANIZACIÓN FOLIAL

Se ordena al Señor Director:

* Proceder a la CANCELACIÓN REGISTRAL de la afectación al Régimen de Propiedad Horizontal del inmueble ut-supra identificado, dejándose sin efecto la inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal antes referido.

* Proceder al CIERRE DEFINITIVO DE LAS SUBMATRÍCULAS correspondientes a las Unidades Funcionales y Complementarias mencionadas en el punto I.

* Proceder a la RECONSTITUCIÓN Y REAPERTURA DE LA MATRÍCULA MATRIZ [NÚMERO DE MATRÍCULA MATRIZ], como finca/inmueble único, asentando en la misma el nuevo estado de dominio [INDICAR SI QUEDA BAJO DOMINIO PERFECTO O CONDOMINIO ORDINARIO A FAVOR DE: NOMBRE/S, CUIT/CUIL Y PORCENTAJES DE TITULARIDAD].

* CANCELACIÓN / TRASLADO DE GRAVÁMENES: (Modificar según corresponda a las actuaciones) Disponer la cancelación de los embargos/hipotecas levantados en autos mediante el auto firme de fecha [FECHA], O disponer el traslado correlativo de las medidas cautelares trabadas sobre la Unidad Funcional [X] a la cuota parte indivisa equivalente en el régimen de condominio emergente.

III. TRANSCRIPCIÓN DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES

Se transcriben a continuación los autos judiciales que fundan la presente medida:

"Lugar y Fecha: [FECHA DE LA RESOLUCIÓN QUE ORDENA LA DESAFECTACIÓN]. AUTOS Y VISTOS: ... RESUELVO: 1) Declarar extinto el régimen de Propiedad Horizontal afectante al inmueble de la matrícula [...] en virtud de [Causales: ej. concentración de titularidad / subasta judicial / destrucción / liquidación del consorcio]. 2) Ordenar la cancelación del Reglamento de PH inscripto y el cierre de las submatrículas respectivas, disponiendo la toma de razón en la Matrícula Matriz. A tal fin, líbrese oficio al Registro de la Propiedad Inmueble... Fdo.: [NOMBRE DEL JUEZ] - JUEZ".

"Lugar y Fecha: [FECHA DE LA RESOLUCIÓN QUE ORDENA EL OFICIO O LO DEJA FIRME]. Y VISTOS: ... RESUELVO: Téngase por aprobado el proyecto de oficio. Líbrese la medida encomendada... Fdo.: [NOMBRE DEL JUEZ] - JUEZ".

IV. PERSONAS AUTORIZADAS

Se encuentran autorizados para la tramitación, diligenciamiento, confrontación y firma de minuta del presente oficio el/la Dr./Dra. [NOMBRE DEL PROFESIONAL / SÍNDICO], Tº [TOMO], Fº [FOLIO] del Colegio de Abogados de [JURISDICCIÓN], y/o la persona que éste designe a tal fin.

El auto que ordena la medida se encuentra firme y ejecutoriado.

Sin otro particular, saludo a Ud. atentamente.

(Firma y sello del Juez o Secretario, según la reglamentación procesal de la jurisdicción local para oficios registrales)”

CONCLUSION

Nos vimos obligados a realizar un análisis integral de la normativa, que no será solo a la luz de las normas relativas a el nacimiento del derecho real de propiedad horizontal sino a la inescindibilidad del consorcio de propietario – hoy persona jurídica privada, sino que como estudiamos debe pasear por los artículos que establecen las reglas de juego conforme el CCCN, la Ley de Quiebras y finalmente conjugarlos con la Ley Nacional Registral, para poder arribar a conclusiones que tomen y abarquen a la totalidad del esquema legal existente.

El cambio de código, le ha dado naturaleza jurídica de "persona jurídica" al consorcio tomando las opiniones vertidas por años por la doctrina y la jurisprudencia, pero no ha tenido en cuenta algunos matices como las consecuencias desde el derecho real, de la liquidación o disolución del mismo, entendiendo que son válidos todos los esfuerzos que permitan evitar que el consorcio sea sujeto de quiebra, ya que es un tema de gran trascendencia que quien haya adquirido un derecho real de propiedad horizontal sobre una unidad funcional determinada se vea potencialmente implicado en un proceso falencial, con los riesgos de interpretación que esto implica a una normativa que no ha sido contundente pudiendo incluso ver atacado su patrimonio personal (art. 160 Ley 24.522), y vea menguado su derecho a un condominio con una parte indivisa en un total, no determinado, arrastrando además obligaciones que no le pertenecen ni le son propias, o afectando a otros copropietarios con las obligaciones propias.-

No podemos siquiera defender la posibilidad de que el consorcio pueda ser pasible de quiebra, con las consecuencias que hemos visto, primero por que ensombrece cualquier propiedad horizontal, derecho real que se volvería inseguro, y que ameritaría un análisis por cada adquirente a quien de ninguna manera se le podrá garantizar el límite de su responsabilidad, que quedará siempre atado a interpretaciones jurisprudenciales.

Someter un consorcio a la quiebra y desafectar la propiedad horizontal, con todo lo que debe llevarse adelante y la cantidad de derechos que afecta y que el juez deberá valorar para no generar daños a terceros (entre los que incluyo a los consorcistas), se vuelve de cumplimiento imposible, al menos en la generalidad.-

PONENCIAS

I. La atribución de personalidad jurídica al consorcio, no es un concepto vacuo y sin efectos, sino que abre un espectro gigante de responsabilidad y actuaciones, que tampoco estoy convencida sea plenamente lo que la doctrina y la jurisprudencia pedía, era necesario un término medio en la figura jurídica o al menos la existencia de una figura intermedia y de la figura jurídica existente en la actualidad, quizás ambas en distintas realidades y proporciones, ya que existen inmuebles sometidos a propiedad horizontal que se componen de dos viviendas sin ni siquiera partes comunes, es un exceso habilitar una persona jurídica para una estructura así.-

II. Se debe mentar y apoyar una ley que expresamente excluya al consorcio en tanto persona jurídica como persona concursable, atendiendo a su naturaleza y causa de origen.-

III. Permitir la liquidación y disolución del consorcio de propietarios, con la consecuente desafectación de la propiedad horizontal, deja al derecho sin las herramientas necesarias para poder operar en ausencia de dicha personalidad, creando un estado de incertidumbre jurídico difícil de resolver.-

IV. Las consecuencias, las ramificaciones de problemas jurídicos y los derechos afectados por la ausencia de personalidad del consorcio, crearía solo inseguridad jurídica y una multiplicidad de litigios.-

V. El Régimen de Vivienda Familiar opera como límite a la liquidación falencial y a la desafectación, ya que si la afectación al régimen de vivienda es anterior a los créditos de la quiebra la vivienda es inejecutable (la única excepción son las deudas propias del inmueble como las expensas), está protección cederá sólo y únicamente, cuando se ejecuten créditos (dentro de la masa) por expensas comunes, tasas o impuestos que graven la unidad funcional y que sean parte del o los créditos que ocasionaron la declaración de quiebra.-

BIBLIOGRAFIA:

1)Barreiro, Pablo R. – El Consorcio de propietarios como persona jurídica – Su capacidad para adquirir bienes.- Revista del Notariado 930.-
2)Tranchini, Marcela H. "El consorcio de propiedad horizontal común y especial. A propósito de las XXXI Jornadas nacionales de Derecho Civil" – La ley 16/06/2026 I La ley2026-C,299.-
3)Alterini, Jorge H. – Reafirmación de la personalidad del consorcio y capacidad para adquirir bienes. LL, ejemplar del 23/05/07, p. 1.-
4)Dubois, Favier (p) – Favier Dubois (h), Cambios al sistema concursal derivados del proyecto de Código Civil y Comercial en "Doctrina Societaria Concursal Errepar" nº 305 T XXV abril 2013.-

5)Vitolo, Daniel Roque – Concursabilidad e insolvencia del Consorcio de Propiedad Horizontal y responsabilidad de los propietarios – La Ley 11/07/2016 – LALEY 2016-D 931 – ARDOC 2001/2016.-

6)Highton, Elena I., "Propiedad horizontal y prehorizontalidad", Ed. Hammurabi, Buenos Aires, 2000, pd. 563-564.-
7)Raspall, Miguel A., "¿Concursalidad del consorcio de propiedad horizontal? Análisis crítico", LA LEY, 27/05/2016, 1 AD/Doc/1536/2016.-