

**“IX CONGRESO ARGENTINO DE DERECHO
CONCURSAL y VII CONGRESO
IBEROAMERICANO DE LA INSOLVENCIA”**

7, 8 y 9 de SEPTIEMBRE de 2015

VILLA GIARDINO – SIERRAS DE CÓRDOBA

**“EL CONCURSO DE LOS CONSORCIOS DE PROPIEDAD
HORIZONTAL”**

III EL SISTEMA CONCURSAL

Tema 5: Incidencia del nuevo Código Civil y Comercial.

Walter Rubén Jesús Ton

Abogado

Don Bosco 22 - 5500 – Mendoza Tel. 0261-4204242/ 4298481 cel. 0261-153035908

estudioton@gmail.com

EL CONCURSO DE LOS CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

HABIENDO DISPUESTO EL CCCN EN SU ARTÍCULO 148 QUE LOS CONSORCIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL SON PERSONAS JURÍDICAS DE DERECHO PRIVADO, HOY NO HABRÍA DUDA QUE SERÍAN SUJETOS CONCURSABLES DADA LA REMISIÓN DEL ARTÍCULO 2 LCQ.

PUEDEN CONCURSARSE Y QUEBRARSE. EL TEMA ESTÁ EN ANALIZAR QUÉ PATRIMONIO SE LIQUIDA.

EL PATRIMONIO A LIQUIDARSE SON LAS RESERVAS QUE TENGAN POR EL COBRO DE SUS EXPENSAS, PERO LAS EXPENSAS EN UN PORCENTAJE ADECUADO HASTA EL MOMENTO DE SU REHABILITACIÓN.-

EL PORCENTAJE EMBARGADO NO PUEDE SER EL TOTAL DE LO PERCIBIDO POR EL CONSORCIO, SINO QUE SÓLO DEBERÁ SER UN PORCENTAJE DEL MISMO, DE LA MISMA MANERA QUE OCURRIRÍA CON EL SUELDO DE UNA PERSONA FÍSICA.

TRANSCURRIDO EL AÑO DE LA DECLARACIÓN DE QUIEBRA SE PRODUCIRÁ EL CESE DE LA INHABILITACIÓN Y NACERÁ UNA NUEVA MASA QUE NO RESPONDERÁ POR LAS DEUDAS ANTERIORES.

CON RESPECTO A LA LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA POR HABERSE OPERADO LA QUIEBRA, CREEMOS QUE EL ARTÍCULO 2044 CCCN MODIFICA LA NORMA QUE PREVÉE LA LIQUIDACION DE LA PERSONA JURÍDICA POR LA QUIEBRA DE LA MISMA, POR SER UNA NORMA ESPECIAL REFERIDA AL CONSORCIO Y NO HABER DISPUESTO QUE EL CONSORCIO SE LIQUIDE POR OTRA COSA QUE NO SEA LA DESAFECTACIÓN DEL INMUEBLE DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, BIEN SEA POR ACUERDO DE LOS PROPIETARIOS O POR RESOLUCIÓN JUDICIAL.

DESARROLLO DEL TEMA

Mucho se discutió respecto a la personalidad jurídica del consorcio de propiedad horizontal. Hoy, después de la sanción del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, no queda dudas que se trata de una persona jurídica privada y por lo tanto también desaparece la discusión de si se trata o no de un sujeto concursable.

Por la remisión del artículo 2 LCQ a las personas jurídicas privadas y la incorporación del consorcio a través del artículo 148 CCCN, ya no nos puede quedar dudas de su concursabilidad.

El problema siempre radicó en que en caso de concursarse y no poder cumplir sus obligaciones, el paso siguiente sería indubitadamente la quiebra. Si se producía la quiebra ocurrían dos circunstancias: la primera que se debía liquidar sus bienes y la segunda que desaparecería la personalidad jurídica, lo que tornaría imposible seguir operando el edificio.

Creemos que ambas cosas se encuentran solucionadas.

En primer lugar trabajaremos sobre qué bienes son los que se liquidarán.

Sabido es que en el edificio de propiedad horizontal los propietarios tienen bienes propios y bienes comunes, pero ambos son de los propietarios, ninguno de ellos es de propiedad del consorcio, por lo tanto no son liquidables, siempre seguirán su suerte los bienes comunes adosados a los bienes propios.

Entonces el consorcio ¿no tendría ningún bien?. Tampoco sería ésta la situación. El consorcio tiene bienes, ellos son los montos que cobra de expensas y las reservas que pueda poseer.

Por tanto estos serían los bienes liquidables. Pero recordemos que en la quiebra al año se produce la rehabilitación o el cese de la inhabilitación del fallido y que dicha circunstancia hace que se cree una nueva masa y que los antiguos acreedores no puedan acceder a ella.

De todas maneras tampoco sería posible liquidar todos los ingresos que obtenga a través de expensas, porque sería lo mismo que a una persona humana se le incautara todo su salario. Se debe actuar con prudencia y sólo incautar los montos que no hagan que el consorcio desaparezca y por supuesto ello hasta que se produzca la rehabilitación.

Con respecto al otro problema de la causal de disolución de la persona jurídica privada prevista en el artículo 163 CCCN por la declaración de quiebra, opinamos que esta es una norma general que colisionaría con una norma especial que es el artículo 2044 del mismo ordenamiento que establece “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, inscrita en el registro inmobiliario”.

Al no prever esta norma otra causal de extinción de la personalidad del consorcio, debemos pensar que no se extingue por la quiebra de la persona jurídica.

CONCLUSION

DADO EL NUEVO ORDENAMIENTO EL CONSORCIO DE PROPIETARIOS ES UN SUJETO CONCURSABLE, AL QUE EN CASO DE QUIEBRA SÓLO PODRÁN LIQUIDARSE RESERVAS Y PARTE DE SUS EXPENSAS HASTA LA REHABILITACIÓN. NO DESAPARECERÁ TAMPOCO LA PERSONALIDAD JURÍDICA POR NO SER UNA DE LAS CAUSALES DEL ARTICULO 2044 CCCN.-

WALTER RUBEN TON