

El derecho de los consorcios de propietarios a cumplir acabadamente con la obligación legalmente impuesta de llevar contabilidad. Algunas consideraciones con motivo del dictado del dec. 487/2025 del Poder Ejecutivo nacional
Pollini Inaudi, Valeria

Abstract: El artículo analiza la obligación de llevar contabilidad por parte del consorcio de propietarios y la necesidad de que las autoridades de contralor societario y registros públicos de las jurisdicciones provinciales adecuen sus normativas para permitir la individualización y rúbrica de libros.

(*)

I. Breve sistematización de los antecedentes relativos a la división horizontal de la propiedad en el ordenamiento jurídico argentino

El Código Civil, adscripto a un sistema de número cerrado, no preveía junto al derecho real de dominio sino un acotado número de tipos jurídicos reales (1), decisión que Vélez Sarsfield se sirvió justificar conceptualmente en la nota al art. 2502 que rezaba: "El derecho romano no reconoce al lado de la propiedad sino un pequeño número de derechos reales, especialmente determinados (...) Desde la Edad Media las leyes de casi todos los Estados de Europa crearon derechos reales (...) por mil otros medios (...) Los escritores españoles se quejan de los males que habían producido los derechos reales sobre una misma cosa (...) pues las propiedades iban a su ruina (...) la multiplicidad de derechos reales sobre unos mismos bienes es una fuente fecunda de complicaciones y de pleitos y puede perjudicar mucho a la explotación de esos bienes y la libre circulación de las propiedades, perpetuamente embarazadas, cuando por las leyes de sucesión esos derechos se dividen entre muchos herederos sin poder dividir la cosa asiento de ellos. Las propiedades se desmejoran y los pleitos nacen (...)".

Por su parte, fiel al principio superficie solo cedit proveniente del derecho romano, consagrado normativamente en los arts. 2518 (2) y 2315 (3), el Código Civil velezano no solamente no previó a la propiedad horizontal como tipo jurídico real, sino que en su art. 2617 vedó toda división horizontal de la propiedad al prescribir que "[e]l propietario de edificios no puede dividirlos horizontalmente entre varios dueños, ni por contrato, ni por actos de última voluntad", a cuyos fines en la nota al mencionado artículo se sirvió precisar: "La mayoría de los Códigos extranjeros lo permiten, entrando luego a legislar sobre las escaleras o pasadizos de las diversas partes del edificio. La división horizontal, dando a uno los bajos y a otro los altos, crea necesariamente cuestiones entre ellos, o sobre servidumbres, o sobre los lugares que son indispensables para el tránsito en los diversos altos de un edificio. En tales casos, la propiedad del que ocupa el suelo no puede ser definida, y sin duda no podría mudar sus formas" (4).

Así las cosas, ante un escenario fáctico disímil al existente al tiempo de sanción del Código Civil (piénsese en el fenómeno social de concentración poblacional en los grandes centros urbanos) (5), la incorporación del régimen de propiedad horizontal (6) al ordenamiento jurídico argentino se produjo, más de medio siglo después, mediante ley especial 13.512 (7) (sancionada con fecha 30/09/1948, B.O. 18/10/1948; reglamentada por dec. 18.734) (8), normativa que omitió calificar jurídicamente al consorcio de propietarios (léase, no se pronunció sobre su naturaleza jurídica), limitándose a prescribir en su art. 9º: "Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de

la Propiedad (...)", siendo esta "la única disposición de la ley que se refiere a esta figura, ya que en las demás siempre se menciona a los propietarios" [\(9\)](#).

Frente a dicha circunstancia, la doctrina nacional se expidió a través de posturas antagónicas acerca de la posibilidad de considerar al consorcio de propietarios como persona jurídica. "Por la afirmativa, con matices (algunos le asignaban personalidad restringida y otros, plena personalidad): Borda (...), Llambías (...), Lavallo Cobo (...), Laje (...), Raciatti (...), Alterini, Jorge A., (...), Alterini, Jorge H. - Vázquez (...), Cichero (...), Gutiérrez Zaldívar (...), Cossari - Luvera (...) [\(10\)](#), como así también Mariani de Vidal [\(11\)](#) y Musto [\(12\)](#). Por la negativa Molinario (...), Laquis (...), Adrogué - Romanelli (...), Zannoni su voto como integrante de la sala A de la CNCiv., 5/6/1984, ED 120-405" [\(13\)](#), como así también Salvat [\(14\)](#). Ello inevitablemente repercutió a la postre en los igualmente antagónicos pronunciamientos jurisprudenciales, con la consecuente conculcación de los estándares más elementales de la seguridad jurídica [\(15\)](#) a que el ordenamiento jurídico debe ponderar.

II. La regulación del consorcio de propietarios de la propiedad horizontal en el Cód. Civ. y Com.: una propuesta hermenéutica sistemática de algunas de sus consecuencias jurídicas, en cuyo contexto se enmarca el dec. 487/2025

Es en el contexto reseñado supra, que al regular del derecho real de propiedad horizontal como tipo jurídico real autónomo, el Código Civil y Comercial de la Nación establece que el conjunto de propietarios de las unidades funcionales constituye la "persona jurídica consorcio" (art. 2044) a la que se sirve calificar como privada (art. 148 inc. h) razón por la que le atribuye la calidad de ente al que el ordenamiento jurídico le "confiere aptitud para adquirir derechos y contraer obligaciones para el cumplimiento de su objeto y los fines de su creación" (art. 141), "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 inmobiliario" (art. 2044).

Ahora bien, no puede soslayarse que la calificación jurídica del consorcio de propietarios como persona jurídica privada que efectúa el Código Civil y Comercial produce una serie de consecuencias jurídicas, cuya intelección (sin ánimos de exhaustividad, atento el acotado objeto de estudio del presente ensayo) es aquí propuesta a la luz de una directiva interpretativa sistemática, de conformidad con lo prescripto por el art. 2º del Título Preliminar del cuerpo normativo mencionado, bajo la premisa de que "el derecho es un todo sistemático cuyas diversas partes se coordinan y armonizan entre sí. La determinación del significado de una norma determinada que forma parte del sistema, por ello, requiere valorar su relación con las demás o, en otros términos, que, para decidir el significado de una norma, no se observa esa disposición en forma aislada sino en el contexto más general de otras disposiciones en la que aquella está inserta. Es lo que predica el art. 2º cuando dice que la ley debe ser interpretada 'de un modo coherente' con todo el ordenamiento. Esa consideración sistemática que contribuye a encontrar el sentido de una norma, se denomina criterio (de interpretación) sistemático: tratándose de la comprensión de una norma jurídica, ella ha de colocarse en conexión con las restantes del conjunto (no aisladamente)" [\(16\)](#); y en concordancia con los lineamientos que al respecto ha brindado desde antaño la Excma. Corte Suprema de Justicia de la Nación en el sentido de que "el pensamiento sistemático percibe al derecho como un conjunto estructurado de normas jurídicas, racionalmente elaborado que, además de un orden externo, tiene una conexión conceptual interna y encierra en sí mismo todas las soluciones posibles a los problemas que se plantean en la vida social" [\(17\)](#) "para interpretar la ley debe computarse la totalidad de sus preceptos de manera que armonicen con

el ordenamiento jurídico restante y con los principios y garantías de la Constitución Nacional, evitando darles un sentido que ponga en pugna sus disposiciones, destruyendo las unas a las otras y adoptando como verdadero, el que las concilie y deje a todas con valor y efecto" (18). En otro precedente "en consecuencia, la tarea de esclarecer la inteligencia de las normas no se agota con acudir a su texto, sino que debe indagarse lo que jurídicamente han querido mandar, razón por la cual deben computarse la totalidad de sus preceptos (incluyendo los antecedentes parlamentarios) de modo armónico con el ordenamiento jurídico restante y con los principios y garantías de la Constitución Nacional. La interpretación debe, asimismo, evitar asignar a la ley un sentido que ponga en pugna sus disposiciones y destruya las unas por las otras y adoptar como verdadero un criterio que las concilie y suponga su integral armonización" (19). Nos explayamos.

En primer lugar, la calificación jurídica del consorcio de propietarios como persona jurídica privada, elimina la incertidumbre que las diversas posturas doctrinarias y jurisprudenciales existentes en vigencia de la ley 13.512 (y ante el silencio de esta) había generado, coadyuvando así a la realización de la seguridad jurídica. Así lo ha justificado expresamente la comisión redactora cuando en los fundamentos del Anteproyecto de Código Civil y Comercial precisó: "(...) la personalidad jurídica es conferida por el legislador como un recurso técnico según variables circunstancias de conveniencia o necesidad que inspiran la política legislativa (...) Se quita toda duda sobre el carácter de persona jurídica del consorcio consignando expresamente que lo es; y se incluye entre sus órganos no solo a la asamblea y al administrador, sino al consejo de propietarios que es una realidad de la que no se puede prescindir y que, en gran parte, es el que a nivel cotidiano se encarga de todos los asuntos". Así las cosas, como primera y primordial consecuencia jurídica, se propende a la realización de "una de las bases principales de sustentación de nuestro ordenamiento" (20).

En segundo lugar, y haciéndonos eco de la constitucionalización del derecho privado (21), en cuanto paradigma subyacente al Cód. Civ. y Com. (22), al calificarse al consorcio de propietarios como persona jurídica privada, no puede sino concluirse que el fenómeno jurídico de que se trata se encuentra amparado por la garantía constitucional de asociación con fines útiles a que refiere el art. 14 de la Constitución Nacional, la que es razonablemente reglamentada (art. 28 CN) por el Cód. Civ. y Com., a través de sus arts. 141, siguientes, concordantes y correlativos (entre otros preceptos normativos, piénsese en la Ley General de Sociedades). Este extremo se apunta puesto que, lejos de reducirse al campo de la "literatura jurídica" es susceptible de producir relevantes implicancias en el marco de la interpretación operativa, que es aquella en la que, "el órgano que aplica el derecho, interpreta las reglas utilizadas en el proceso de su aplicación al caso concreto" (23) a los efectos de la resolución de supuestos tensión entre principios (24) que la casuística pudiere presentar, todo ello de conformidad con las directivas de aplicación del derecho que el propio Cód. Civ. y Com. se sirve sentar en su art. 1º cuando prescribe que los casos regidos por el Código "deben ser resueltos según las leyes que resulten aplicables, conforme con la Constitución Nacional y los tratados de derechos humanos en los que la República sea parte (...)".

En tercer lugar, y conforme se ha advertido ya, la calificación del consorcio de propietarios como una persona jurídica privada (arts. 2044 y 148 inc. h) implica atribuirle la calidad de ente al que el ordenamiento jurídico le "confiere aptitud para adquirir derechos y contraer obligaciones para el cumplimiento de su objeto y los fines de su creación" (art. 141) de modo tal que "en el primer aspecto puede reclamar el cobro de expensas y fondo de reserva, así como los créditos por rentas que tenga derecho a percibir. También contrae obligaciones frente a terceros cuando contrata trabajos o respecto de deudas con cajas previsionales, aportes a sindicatos, o frente a los consorcistas cuando aquellos emprenden

reparaciones necesarias o urgentes. Estos derechos los ejerce a través del administrador que, como representante legal del consorcio (art. 2056), puede poner en marcha las acciones judiciales contra los consorcistas que violaran el reglamento. En estos términos, se acepta la personalidad jurídica del consorcio y se le asigna un objeto social: el mantenimiento, conservación y reparación de las cosas comunes; por ende, su accionar debe estar enderezado al cumplimiento de tales fines. este es, entonces, el aspecto que no debe perderse de vista cuando se pretende aplicar el principio de especialidad a la capacidad de la persona jurídica consorcio" (25).

Puede observarse en este punto (hemos mencionado en este acápite arts. 2044, 148 inc. h, 141), que una hermenéutica que prescinda de una armonización entre las normas que en el Libro IV del Código Civil y Comercial regulan al tipo jurídico real propiedad horizontal y su respectivo consorcio, con las previstas por idéntico cuerpo normativo en su Libro I "Parte General", en relación a las Personas Jurídicas (Título II "Persona Jurídica", arts. 141 a 224) por un lado y a la Contabilidad y estados contables (Título IV "Hechos y actos jurídicos", Capítulo 5 "Actos jurídicos", Sección 7 "Contabilidad y estados contables" arts. 320 a 332), por el otro; sería claramente deficiente, razón por la que, la directiva interpretativa sistemática propuesta al inicio de estas consideraciones, cobra en este particular tramo analítico, virtualidad imperativa.

Ello por cuanto, en lo que a los fines del presente ensayo interesa, no puede soslayarse que el Cód. Civ. y Com. en su art. 320 (26) prescribe que todas las personas jurídicas privadas (de las que, como se ha dicho, el consorcio de propiedad horizontal no es sino, una especie) están "obligadas a llevar contabilidad" (contabilidad obligada - art. 326) la que es conceptualizada funcionalmente como una "disciplina técnica que, a partir del procesamiento de datos sobre la composición y evolución del patrimonio de un ente, de los bienes de propiedad de terceros en su poder y de ciertas contingencias, produce información para la toma de decisiones de administradores y terceros interesados, y para la vigilancia de los recursos y obligaciones del ente" (27). Por su parte, debe resaltarse que la contabilidad obligada referida, deberá ser llevada respetando los principios propios de la mencionada disciplina, a saber: formalidad, uniformidad, veracidad, completividad o significatividad, unidad, claridad, y partida doble (28), conforme expresa prescripción del art. 321 del Cód. Civ. y Com. a través de todos y cada uno de los registros indispensables a que refiere el art. 322 (a tenor de una directiva interpretativa literal de la norma no puede sino concluirse que no existe margen de discrecionalidad en el punto) a saber: "a) diario; b) inventario y balances; c) aquellos que corresponden a una adecuada integración de un sistema de contabilidad y que exige la importancia y la naturaleza de las actividades a desarrollar; d) los que en forma especial impone este Código u otras leyes". El art. 322 supra transcrito debe armonizarse necesariamente con los arts. 2062 (29) y 2067 inc. i (30) a través de los que, en materia de consorcio de propietarios de propiedad horizontal el Código Civil y Comercial prescribe, además, la llevanza de libros de actas, de administración, de asamblea, de registro de propietarios y de registro de firmas. Finalmente, no puede soslayarse que los registros indispensables a que refiere el art. 322, deben cumplir con las formalidades extrínsecas a que refiere el art. 323 del Cód. Civ. y Com., que prescribe: "El interesado debe llevar su contabilidad mediante la utilización de libros y debe presentarlos, debidamente encuadernados, para su individualización en el Registro Público correspondiente. Tal individualización consiste en anotar, en el primer folio, nota fechada y firmada de su destino, del número de ejemplar, del nombre de su titular y del número de folios que contiene". Sobre este punto, se hace presente que conforme lo prescripto por art. 329 inc. a, previa autorización del Registro Público competente y con la salvedad del libro de Inventarios y Balances, se podrían "sustituir uno o más libros (...) o alguna de sus formalidades, por la

utilización de ordenadores u otros medios mecánicos, magnéticos o electrónicos que permitan la individualización de las operaciones y de las correspondientes cuentas deudoras y acreedoras y su posterior verificación". Nos interesa destacar que la doctrina especializada advierte que el art. 323 estaría tratando como sinónimos y comprendidos dentro de la "individualización" de los libros, a operaciones formalmente distintas, a saber: "individualización" que refiere a "a la nominación o denominación del libro" por un lado, y "rubricación" que "consiste en la fijación de una nota que se adhiere a la primera página útil, en la que debe constar, como lo ordena el art. 323, segundo párrafo (aunque vinculándolo a la 'individualización'), la fecha de su expedición y firma, la indicación del destino del libro ('Inventario y Balance', 'Caja', etc.), el número de ejemplar (v. gr., 'Diario número 1'; 'Diario número 2'), el nombre de su titular (es decir, de la persona humana o jurídica que lleva la contabilidad), y el número de folios que contiene (o sea, el total de hojas encuadernadas que forman el libro). Al igual que en el derecho anterior, no se exige la rúbrica de las fojas que componen el libro"; por el otro [\(31\)](#).

Finalmente, debe resaltarse (por su importancia a los efectos de la normativa cuyo análisis constituye el objeto del presente ensayo) que conforme surge del Libro VI "Individualización y rúbrica de libros de comercio y otros" de la res. gral. 07/2005 (23/08/2005) emanada de la Inspección General de Justicia, la competencia a los efectos de la rúbrica de libros "corresponde a la autoridad de la jurisdicción en la cual se haya efectuado la correspondiente inscripción registral u otorgado la autorización para funcionar como persona jurídica, sin perjuicio de la competencia para nuevas rúbricas en caso de traslado de domicilio" (art. 312 in fine). Para una cabal comprensión, considérese que el comienzo de la existencia de la persona jurídica consorcio, se produce con la inscripción del Reglamento de Propiedad Horizontal en el Registro de la propiedad inmobiliaria respectivo [\(32\)](#): "Un sector de la doctrina y algún pronunciamiento judicial entienden que el reglamento de propiedad horizontal, con los requisitos que le impone la propia ley (escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad) constituye el 'acta de nacimiento jurídico del ente'. Es a partir de ese momento que el ente trasciende, como entidad jurídica diferenciada, de sus integrantes, frente a terceros" [\(33\)](#). Así las cosas, no puede sino concluirse que la individualización y la rúbrica de libros de la persona jurídica privada consorcio de propietarios de un inmueble afectado a propiedad horizontal, corresponderá a la autoridad con competencia a esos fines, correspondiente a la jurisdicción del domicilio de dicho consorcio, que no es otro que el lugar en donde se encuentra ubicado el inmueble afectado a dicho régimen (art. 2044 Cód. Civ. y Com.).

Si bien se ha advertido que "no existen sanciones directas para el sujeto en caso de no llevar contabilidad. Esto ha hecho pensar en el Derecho anterior —y podría hacerlo pensar respecto del art. 320 que se comenta— que, en realidad, no se está frente a una obligación jurídica en sentido estricto, sino a una simple carga. Sin embargo, existen sanciones indirectas que justifican el carácter de 'obligación' impuesto por el Código, como, por ejemplo, la establecida en el art. 330, tercer párrafo, según el cual cuando en litigio una parte no presenta contabilidad, la situación puede ser juzgada por la contabilidad del adversario llevada en regular forma. Aparte de ello, el incumplimiento a la obligación de llevar contabilidad en legal forma crea grave presunción para los negocios del sujeto" [\(34\)](#).

En dicho sentido, y a los efectos de precaverse de las sanciones indirectas que el incumplimiento de la obligación de llevar contabilidad legalmente impuesta trae aparejadas (v.gr. art. 330 Cód. Civ. y Com.), no puede sino concluirse que es un derecho del consorcio de propietarios, poder cumplir íntegramente, con la obligación legalmente impuesta a que se ha referido (llevar contabilidad), extremo que en la praxis resultaría absolutamente inviable

(materialmente imposible) si es que las autoridades de contralor societario, de entidades civiles y de los Registros Públicos de las jurisdicciones provinciales, no han adecuado sus respectivas normativas a los efectos de proceder en el sentido a que refiere el Código Civil y Comercial, considerando, al respecto, la cuestión de competencia reseñada supra en virtud de lo dispuesto por el art. 312 in fine de la res. gral. 07/2005 emanada de la Inspección General de Justicia.

Es este el contexto fáctico y normativo en el marco del que el Poder Ejecutivo nacional emitió con fecha 21/07/2025 el dec. 487/2025, por el que, atento la cuestión de competencia subyacente supra reseñada, se insta "a las autoridades de contralor societario, de entidades civiles y de los Registros Públicos de las jurisdicciones provinciales de todo el país a dictar las normas necesarias para permitir que los Consorcios de propiedad horizontal puedan ser anotados en un libro especial a cargo de dichos organismos en la jurisdicción de sus domicilios, a los efectos de la individualización y rúbrica de los libros obligatorios y voluntarios que deben llevar, en los términos de los artículos 320, siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación" (art. 1°), resaltando que la Inspección General de Justicia, en tanto autoridad de aplicación de la ley 22.315, cuyo ámbito de aplicación se circunscribe a la "Capital Federal y Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur" (art. 2°) ha avanzado ya en dicho sentido, con el dictado de la res. 15/2024 (15.7.2024) en cuyo art. 398 se prevé expresamente: "Supuestos especiales art. 398. No obstante, la aplicación del régimen general establecido en este Libro X, se considerarán las siguientes situaciones especiales: (...) 9. Consorcios de Propiedad Horizontal: la solicitud de individualización y rúbrica de los libros obligatorios y voluntarios de los Consorcios de Propiedad Horizontal se formalizará por el procedimiento previsto en los arts. 395 (35) y 396 (36) de estas normas, debiendo en su primera presentación el escribano autorizante adjuntar el formulario de solicitud de inscripción e identificar el número de matrícula del consorcio otorgado por el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal".

III. Algunas consideraciones en torno a los conjuntos inmobiliarios en tanto supuestos de propiedad horizontal especial

El dec. 487/2025 aquí analizado omite pronunciarse expresamente (tampoco lo hace la res. 15/2024 (15/07/2024) emanada de la Inspección General de Justicia) en torno a los denominados Conjuntos Inmobiliarios (regulados en el Libro IV "Derechos Reales", Título I "Disposiciones generales", art. 1887 inc. d y Título VI "Conjuntos inmobiliarios", Capítulo 1 "Conjuntos inmobiliarios" arts. 2073/2086 del Código Civil y Comercial de la Nación) comprensivos conforme art. 2073 Cód. Civ. y Com. de "los clubes de campo, barrios cerrados o privados, parques industriales, empresariales o náuticos, o cualquier otro emprendimiento urbanístico independientemente del destino de vivienda permanente o temporaria, laboral, comercial o empresarial que tenga, comprendidos asimismo aquellos que contemplan usos mixtos, con arreglo a lo dispuesto en las normas administrativas locales" los que conforme prescripciones del art. 2075 Cód. Civ. y Com. "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".

El estudio de la naturaleza jurídica, entre otros extremos, de los Conjuntos Inmobiliarios fue objeto de la Comisión "Derechos Reales. Propiedad Horizontal especial" en el marco de las XXVI "Jornadas Nacionales de Derecho Civil de La Plata", en que la mayoría sentó una hermenéutica de lege lata en el sentido de que "[l]os denominados conjuntos inmobiliarios en el art. 1887 inc. d) del Cód. Civ. y Com., regulados en los arts. 2073 a 2086, no constituyen un derecho real autónomo sino una especie de derecho real de propiedad horizontal" (Kiper,

Cossari, Puerta, Guardiola, Alterini).

Así las cosas, no puede sino concluirse que el conjunto de propietarios de unidades funcionales de un conjunto inmobiliario constituirá la persona jurídica privada consorcio de la propiedad horizontal especial: conjunto inmobiliario, resultándole aplicables la totalidad de consideraciones que con motivo del consorcio de propiedad horizontal hemos formulado en los puntos precedente (a las que nos remitimos en honor a la brevedad).

En este sentido, e independientemente de la omisión de pronunciamiento expreso al respecto por parte del dec. 487/2025, propugnamos la conveniencia de que la adecuación normativa a que este ha instado a las provincias, sea asimismo comprensiva por parte de estas de los supuestos de propiedad horizontal especial: conjuntos inmobiliarios, a los efectos de posibilitarles el cumplimiento de la obligación de llevar contabilidad a su cargo.

IV. Perspectivas futuras con motivo del Anteproyecto de reforma al Código Civil y Comercial de la Nación

No puede soslayarse que con motivo del dictado del dec. 182/2018 por el que se creó en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, la Comisión para la modificación del Código Civil y Comercial integrada por los Dres. Julio César Rivera, Ramón Daniel Pizarro y Diego Botana se ha elevado un anteproyecto de ley de reforma parcial del Código Civil y Comercial de la Nación (37) por el que se propone la derogación del inciso h) del art. 148 Cód. Civ. y Com. bajo los siguientes fundamentos: "Este proyecto propicia la supresión del consorcio del elenco de las personas jurídicas, caracterización opinable a la luz de la doctrina y la jurisprudencia, pues si bien prestigiosos autores y algunas sentencias efectivamente reconocieron la personalidad jurídica del consorcio, otros autores y sentencias la han desconocido. Por lo demás, a partir de la personificación del consorcio se han elevado voces críticas que han señalado la anomalía que significaría el concurso o quiebra de este, las extensas responsabilidades a que se somete a los miembros del consejo de administración, la obligación de llevar contabilidad regular, la carga de cumplir con las reglas de compliance y aun los efectos que sobre este tiene la ley que consagró la responsabilidad penal de las personas jurídicas (ley n° 27401)", como corolario de lo que se propone asimismo la modificación del art. 2044 Cód. Civ. y Com. adicionándose un tercer párrafo en los siguientes términos: "Consortio. El conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye el consorcio. Tiene su domicilio en el inmueble. Sus órganos son la asamblea, el consejo de propietarios y el administrador. Se rige por el Reglamento de Copropiedad y las disposiciones de este Título", finalmente se propone la derogación de los incisos e), i) y t) del art. 2056 Cód. Civ. y Com. como una "consecuencia lógica de la eliminación del consorcio del elenco de las personas jurídicas".

Así las cosas, es dable advertir que la totalidad de consideraciones formuladas con motivo del presente ensayo a tenor del dec. 487/2025, podrían conmovirse absolutamente si el anteproyecto de reformas se convirtiera, en el futuro, en ley.

(A) Abogada por la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Córdoba (designada "Egresado Sobresaliente"). Magíster en "Derecho Civil Patrimonial" por la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional de Córdoba.

(1) Código Civil. Art. 2503. Son derechos reales: 1° El dominio y el condominio; 2° El usufructo; 3° El uso y la habitación; 4° Las servidumbres activas; 5° El derecho de hipoteca; 6° La prenda; 7° La anticresis.

(2) Código Civil. Art. 2518. La propiedad del suelo se extiende a toda su profundidad, y al espacio aéreo sobre el suelo en líneas perpendiculares. Comprende todos los objetos que se encuentran bajo el suelo, como los tesoros y las minas, salvo las modificaciones dispuestas

por las leyes especiales sobre ambos objetos. El propietario es dueño exclusivo del espacio aéreo; puede extender en él sus construcciones, aunque quiten al vecino la luz, las vistas u otras ventajas; y puede también demandar la demolición de las obras del vecino que a cualquiera altura avancen sobre ese espacio".

(3) Código Civil. Artículo 2315. Son inmuebles por accesión las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física al suelo, con tal que esta adhesión tenga el carácter de perpetuidad.

(4) En idéntico sentido procedió Vélez Sarsfield en relación con la superficie. Véase: art. 2614 CC que rezaba "Los propietarios de bienes raíces no pueden constituir sobre ellos derechos enfiteúticos, ni de superficie, ni imponerles censos, ni rentas que se extiendan a mayor término que el de cinco años, cualquiera que sea el fin de la imposición; ni hacer en ellos vinculación alguna" (artículo derogado posteriormente por Ley Nro. 25.509) y nota al art. 2503 en que el codificador advertía "(...) el derecho de superficie desmejoraría los bienes raíces y traería mil dificultades y pleitos con los propietarios de los terrenos"-.

(5) "Consideraba una exigencia de los tiempos modernos, paralela a la tendencia a la concentración urbana creciente, la regulación legal sobre la división de la propiedad por planos horizontales se impone al legislador con la fuerza imperativa de la necesidad, dejándole sólo opción respecto del sistema que juzgue más conveniente" (MUSTO, Néstor Jorge, "Derechos Reales", Astrea, Buenos Aires, 2000, t. I, p. 701)

(6) La naturaleza jurídica del régimen referido estuvo discutida doctrinaria y jurisprudencialmente entre dos opciones preponderantes a saber: derecho real de dominio que se integra con condominio con indivisión forzosa (sobre partes privativas y comunes respectivamente) o derecho real autónomo.

(7) "Finalmente, en el año 1948 sobre la base de un proyecto remitido al Senado por el Poder Ejecutivo y el elaborado por el senador Alberto Teisaire, la Comisión de Legislación del Senado produjo despacho que, con ligeras modificaciones y prácticamente sin debate, aprobó la Cámara Alta y que al pasar a la Cámara de Diputados fue aprobado a "libro cerrado" (MARIANI DE VIDAL, Marina, "Derechos Reales", Zavalía, Buenos Aires, 2004, t. II, p. 243.

(8) Sostenía el maestro Salvat que "El retardo de su advenimiento provenía del apego casi orgánico a lo existente que torna difícil la innovación, del temor a las presuntas disputas de la comunidad, del sentido un tanto hipertrofiado del dominio, incompatible con una propiedad que se la reputa en extremo limitada, y de los juristas de espíritu geométrico, como diría PASCAL, quienes viendo en el Código civil, un sistema de instituciones rígidamente delimitadas resisten a la que no encuadre en el molde estricto de las existentes viendo sólo la alteración de a simetría y no el ensanche, con olvido de que el derecho es una ciencia social llamada a estructurar y dar regulación a las nuevas exigencias de la vida si no se quiere contrariar la evolución y estimular la formación de sucedáneos, aproximaciones y simulaciones con que se disfraza la realidad frente a la ley que la rechaza" (SALVAT, Raymundo M., "Tratado de Derecho civil argentino. Derechos Reales", Tomo II, Cuarta edición, Tipográfica editora argentina, Buenos Aires, 1952, 4ª ed., t. II, p. 422).

(9) MARIANI DE VIDAL, Marina, ob. cit., p. 277.

(10) TOBIAS, José W., "Tratado de Derecho Civil, Parte General", La Ley, Buenos Aires, 2018, t. II, p. 718.

(11) MARIANI DE VIDAL, Marina, op. Cit., p. 279/283.

(12) MUSTO, Néstor Jorge, ob. cit., ps. 740/742.

(13) TOBIAS, José W., ob. cit., p. 718.

(14) "¿Cómo ha constituido a este consorcio de propietarios la ley? No lo ha investido de personalidad. No es un ente jurídico: no ejerce derechos ni contrae obligaciones como

persona colectiva. Su actividad no trasciende del orden interno de la comunidad (...) es una institución doméstica" (SALVAT, Raymundo M., ob. cit., ps. 462/465).

(15) "La seguridad jurídica, que constituye una de las bases principales de sustentación de nuestro ordenamiento, cuya tutela innegable compete a los jueces y que es reiteradamente reclamada por distintos sectores de la sociedad como presupuesto necesario para su desarrollo, no consiste en la mera repetición de actos jurídicos sino en la concordancia de esos actos con el derecho vigente, empezando por la Constitución Nacional. En esta procura, los tribunales de justicia tienen un rol decisivo para alentar las prácticas constitucionales (...) desalentar las que contradicen la Norma Fundamental, asumiendo que nunca se afecta la seguridad jurídica cuando se adapta una conducta a la Constitución Nacional, aun cuando ello implique modificar una práctica, o las expectativas generadas por esa práctica, si es contraria a la Norma Fundamental. Dado que "la estabilidad de las decisiones jurisdiccionales constituye un presupuesto ineludible de la seguridad jurídica" (Fallos: 341:774), "que adquiere dimensión constitucional" (Fallos: 303:1354; 321:2933)" Corte Suprema de Justicia de la Nación: "Bertuzzi, Pablo Daniel y otro c/ EN - PJN y otros s/ amparo ley 16.986", 03/11/2020, Fallos: 343:1457.

(16) TOBIAS, José W., "Tratado de Derecho Civil, Parte General", La Ley, Buenos Aires, 2018, t. I, p. 310.

(17) LORENZETTI, Ricardo Luis, "Sentencia. Teoría de la decisión judicial", Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2022, p. 104.

(18) CS, "Recurso de hecho deducido por Víctor Manuel Montti (fiscal ante la Cámara Federal de Apelaciones de Mar del Plata) en la causa Sigrá S.R.L. s/ ley 23.771 -Causa N° 2953", 25/09/1997.

(19) CS, "Porchetto, Marcelo Patricio c/ Aerovías Nacionales de Colombia S.A. y otros s/ cobro de asistencia y salvamento", 26/06/2012, Fallos 335:1157

(20) CS, "Bertuzzi, Pablo Daniel y otro c/ EN - PJN y otros s/ amparo ley 16.986", 03/11/2020, Fallos: 343:1457.

(21) En otra obra, y atento el cuestionamiento que ciertos sectores de la doctrina nacional han efectuado de la constitucionalización el derecho privado en otra obra nos hemos servido fijar postura en los siguientes términos: "Consideramos que la denominada "Constitucionalización del derecho privado" bajo ningún punto de vista significa que antes de la sanción del Código Civil y Comercial los principios, derechos y garantías constitucionales no resultaran de aplicación a las relaciones y situaciones jurídicas de derecho privado como algún sector doctrinario lo ha entendido críticamente. Por el contrario, a nuestro entender la Constitucionalización del derecho privado operada con la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación, alude a la consagración normativa de una unidad de principios entre Constitución, derecho público y derecho privado, a la luz de la que, cambios paradigmáticos que otrora fueron receptados por la reforma constitucional de 1994 (léase a modo ejemplificativo a modificaciones paradigmáticas en lo atinente a la niñez y adolescencia, consumidores, derechos de incidencia colectiva, entre otros) encuentran ahora en el Código Civil y Comercial su reflejo normativo (unidad de principios) con lo que, a los fines de la resolución de casos en que dichos institutos se encuentren en juego el intérprete operativo puede encontrar en el Código Civil y Comercial normas específicas atinentes a esas materias sin necesidad de recurrir únicamente a los fines argumentativos a normativa convencional (léase para los ejemplos dados, Convención sobre los Derechos del Niño, Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer) y/o leyes especiales (léase leyes Nros. 24.240, 26.061, etc.) para dar cuenta de dichos paradigmas" (POLLINI INAUDI, Valeria, "De las consecuencias jurídicas que los artículos 14 y 240 del Código Civil y Comercial proyectan en la Teoría General de los Derechos Reales", La Ley, Buenos

Aires, 2025, Libro digital, PDF, p. 72).

(22) Véase: LORENZETTI, Ricardo Luis, "Aspectos valorativos y principios preliminares del Anteproyecto de Código Civil y Comercial de la Nación", LA LEY 23/04/2012, 1, AR/DOC/1931/2012.

(23) WROBLEWSKI, Jerzy, "Constitución y teoría general de la interpretación jurídica", Ed. Civitas S.A., Madrid, 1985, p. 28.

(24) Véase: ALEXY, Robert, "Teoría de los Derechos Fundamentales" Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, segunda reimpression (2012) de la 2ª ed. (2007), Madrid, 1986; ALEXY, Robert, "El concepto y la Validez del Derecho", Gedisa, 2ª ed. (2004) Barcelona, 1994; ALEXY, Robert, "Teoría de la Argumentación Jurídica. La teoría del discurso racional como teoría de la fundamentación jurídica", Palestra, primera reimpression de la 3ª ed. (2017), Lima, 1978; LORENZETTI, Ricardo Luis, "Teoría de la decisión judicial: fundamentos de derecho", Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2008, 1ª ed.; LORENZETTI, Ricardo Luis, "Sentencia. Teoría de la decisión judicial", Rubinzal-Culzoni, Santa Fe, 2022; entre otros.

(25) KIPER, Claudio, "Tratado de Derechos Reales. Código Civil y Comercial de la Nación Ley 26.994", Rubinzal Culzoni Editores, Santa Fe, 2016, t. I, p. 580.

(26) Código Civil y Comercial de la Nación. Art. 320.- Obligados. Excepciones. Están obligadas a llevar contabilidad todas las personas jurídicas privadas y quienes realizan una actividad económica organizada o son titulares de una empresa o establecimiento comercial, industrial, agropecuario o de servicios. Cualquier otra persona puede llevar contabilidad si solicita su inscripción y la habilitación de sus registros o la rubricación de los libros, como se establece en esta misma Sección. Sin perjuicio de lo establecido en leyes especiales, quedan excluidas de las obligaciones previstas en esta Sección las personas humanas que desarrollan profesiones liberales o actividades agropecuarias y conexas no ejecutadas u organizadas en forma de empresa. Se consideran conexas las actividades dirigidas a la transformación o a la enajenación de productos agropecuarios cuando están comprendidas en el ejercicio normal de tales actividades. También pueden ser eximidas de llevar contabilidad las actividades que, por el volumen de su giro, resulta inconveniente sujetar a tales deberes según determine cada jurisdicción local.

(27) FOWLER NEWTON, Enrique, "Cuestiones contables fundamentales", Macchi, Buenos Aires, 1991 en: CARMELO, Gustavo; PICASSO, Sebastián; HERRERA, Marisa, Código Civil y Comercial de la Nación comentado, Infojus, Buenos Aires, 2015, p. 516.

(28) "a) Formalidad. Los registros y libros que integran la contabilidad deben sujetarse a formalidades extrínsecas e intrínsecas. Son formalidades extrínsecas las que resultan del art. 323. En cambio, son formalidades intrínsecas las que surgen de los arts. 324 y 325. Las formalidades indicadas tienden, en general, a evitar el falseamiento de las constancias de que se trata, para garantizar la buena fe y evitar fraudes. (...) b) Uniformidad. De acuerdo con el art. 321 la contabilidad debe responder a una base uniforme, lo que permite concebirla como un sistema. La uniformidad alude a la necesidad de una continuidad en la elección y utilización de los métodos contables durante todo el desarrollo de la actividad económica del sujeto. Dicha continuidad es de dos clases: externa e interna. La externa requiere que los registros y libros tengan la misma forma y estructura, única manera de poder abordar un estudio comparativo de la contabilidad. La interna hace referencia a utilizar siempre el mismo sistema valorativo (...) La aplicación de este principio no es solamente reclamada por la buena fe, sino también impuesta por la técnica contable, puesto que no existe posibilidad de organizar racionalmente los registros sin uniformidad en la elección de los sistemas y métodos. c) Veracidad (...) la veracidad impone fundamentalmente que exista concordancia entre la exposición de los hechos económicos descritos en los estados contables y la existencia material de ellos. Se llega al principio de veracidad o sinceridad cuando hay

aplicación de buena fe de las reglas y procedimientos en vigor en función del conocimiento que el responsable de la contabilidad debe tener sobre la realidad y la importancia de la operación. (...) d) Completividad y significatividad. (...) significa, pues, la necesidad de que la contabilidad como sistema refleje, de un modo u otro, la totalidad del estado patrimonial del sujeto, de las operaciones realizadas y de su resultado. El principio de la significatividad, por su lado, complementa al anterior y, asimismo, al de veracidad. Según él, cuando los montos involucrados resultan de insignificancia relativa, a los efectos de una apropiada interpretación, pueden ser incluidos en rubros de conceptos diversos (art. 62, segunda parte, de la ley 19.550). e) Unidad. El sujeto no puede llevar simultáneamente varios juegos de registros o libros, pues ello alteraría el orden en que deben hacerse las anotaciones y facilitaría la comisión de fraudes. Tal el principio de unidad. El principio impone también que los estados contables deben reflejar inequívocamente los valores patrimoniales y de resultados de la empresa, no pudiendo limitarse a un sector de la actividad ni a un ciclo del proceso productivo. f) Claridad. (...) La información contable, en efecto, debe ser inteligible, fácil de comprender por los usuarios que tengan un razonable conocimiento de la terminología propia de los estados contables (...) g) Partida doble. (...) consiste en la reunión, ligamen o vinculación de las cuentas abiertas en los libros. Toda operación se desdobra, a los efectos contables, en un crédito y un débito (...) Sé tienen, así, dos columnas: la izquierda, en la que se anotan los activos y las pérdidas, y la derecha o del haber, en la que se anotan los pasivos, el patrimonio neto y las ganancias (...)" HEREDIA, Pablo D., "Contabilidad y Estados contables", en: LORENZETTI, Ricardo Luis (director), Código Civil y Comercial de la Nación comentado- Rubinzal Culzoni, Santa Fe, 2015, t. II, ps. 256/261.

(29) Código Civil y Comercial de la Nación: Art. 2062.- Actas. Sin perjuicio de los restantes libros referidos a la administración del consorcio, es obligatorio llevar un Libro de Actas de Asamblea y un Libro de Registro de firmas de los propietarios. Debe labrarse acta de cada asamblea en el libro respectivo, en el que los presentes deben firmar como constancia de su asistencia. Las firmas que suscriben cada asamblea deben ser cotejadas por el administrador con las firmas originales registradas. Las actas deben confeccionarse por un secretario de actas elegido por los propietarios; éstas deben contener el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o, en su caso, propuestas por la mayoría de los presentes, y ser firmadas por el presidente de la asamblea y dos propietarios. Al pie de cada acta, el administrador debe dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas.

(30) Código Civil y Comercial de la Nación: Art. 2067.- Derechos y obligaciones. El administrador tiene los derechos y obligaciones impuestos por la ley, el reglamento y la asamblea de propietarios. En especial debe: (...) i) llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local (...)"

(31) MALAGARRIGA, Carlos C., "Tratado elemental de Derecho Comercial", Tea, Buenos Aires, 1958, t. I, p. 800, en: HEREDIA, Pablo D., "Sección 7ma - Contabilidad y Estados contables", en: LORENZETTI, Ricardo Luis (director), ob. cit., p. 274.

(32) Con opinión contraria de Mariani de Vidal: "No es del todo exacto. En efecto, cabe advertir que, como antes hemos explicado al estudiar los efectos que produce la inscripción del Reglamento de Copropiedad, ella origina el "estado de propiedad horizontal", pero no el nacimiento de los diversos derechos de propiedad horizontal que coexistirán en el inmueble" el que "sólo operará al cumplirse los requisitos comunes exigidos por el Código Civil (título y modo suficiente), requiriéndose al menos la existencia de dos titulares, pues nuestra ley no ha receptado la figura del consorcio de un solo propietario. Con todo lo cual va dicho que, si inscripto el Reglamento de Copropiedad (que da origen, repito, al "estado de propiedad

horizontal"), media un agrupamiento de "futuros copropietarios", éstos configurarán sólo un "consorcio de hecho" o "preconsorcio". Únicamente cuando nazcan los distintos derechos de propiedad horizontal el agrupamiento constituirá un "consorcio propiamente dicho" o un "consorcio de derecho" (MARIANI DE VIDAL, Marina, ob. Cit., p. 278).

(33) GURFINKEL de WENDY, Lilian N., "Derechos Reales", Abeledo Perrot, Buenos Aires, 2015, t. I, p. 687.

(34) HEREDIA, Pablo D., "Sección 7ma - Contabilidad y Estados contables", en: LORENZETTI, Ricardo Luis (director), op. cit., p. 244.

(35) Inspección General de Justicia. Resolución 15/2024. Solicitud de Individualización y Rúbrica. Formalización. Requerimiento. Artículo 395. La solicitud de individualización y rúbrica de libros debe formalizarse mediante un requerimiento que el solicitante de la rúbrica (representante legal vigente, o titular de matrícula, por sí o través de apoderado con facultades suficientes), debe formular ante un escribano del registro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Dicho requerimiento se instrumentará mediante foja especial de solicitud de rúbrica de libros. En todos los casos, se considera idónea la certificación notarial del solicitante para acreditar la legitimación, suficiencia y vigencia del mismo".

(36) Inspección General de Justicia. Resolución 15/2024. Procedimiento. Art. 396. A los efectos de la presentación ante este Organismo, se iniciará el trámite a través del portal Trámites a Distancia (TAD). Allí se deberán consignar los datos de identificación de la solicitud y efectuarse el pago correspondiente por alguno de los medios habilitados en la plataforma TAD. La Inspección General de Justicia notificará las observaciones formuladas a la solicitud o, en su caso, la disponibilidad de las obleas digitales, para ser descargadas por el escribano solicitante desde la plataforma TAD. Cada una de ellas deberá ser impresa en la foja correspondiente a la oblea de seguridad confeccionada conforme Anexo VIII de la presente Norma, identificada a tal fin en el formulario de la solicitud, para luego ser adherida al libro cuya rúbrica y autorización se requirió. Finalizado el trámite, el escribano asentará por nota en la foja de solicitud de rúbrica de libros los datos de rúbrica y autorización otorgada. El Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en uso de las atribuciones que le son propias, dictará las normas complementarias pertinentes garantizando la conservación e inalterabilidad de la foja de solicitud de rúbrica de libros y la foja correspondiente a la oblea de seguridad.

(37) RIVERA, Julio César, PIZARRO, Ramón Daniel, BOTANA, Diego; "Anteproyecto de Reformas al Código Civil y Comercial", AR/DOC/2790/2018.