

LOS CONSORCISTAS ANTE LAS DEUDAS LABORALES DEL CONSORCIO ¿SOLIDARIDAD O SUBSIDIARIDAD?

VERONICA JUDITH TABERA¹

ABSTRACT

El presente trabajo busca analizar el tipo de responsabilidad que tienen los consorcistas ante las deudas por sentencias laborales que el consorcio de propietarios tiene respecto al trabajador. Para abordar este tema, se analiza lo que establece la legislación respecto a la personalidad jurídica del consorcio de propietarios, así como su patrimonio, con el aporte de la doctrina civilista, laboralista y la jurisprudencia del fuero laboral.

Es importante recordar que antes de la sanción del Código Civil y Comercial y durante la vigencia de la Ley 13.512 (hoy derogada), la naturaleza jurídica del consorcio era materia de discusión, habiendo distintas teorías al respecto. Con el dictado del nuevo Código, se consagra expresamente el carácter de persona jurídica del Consorcio de Propietarios (art. 148, inc. h, y art. 2044), poniendo fin a la discusión.

Mientras el Consorcio de Propietarios cumpla con las obligaciones a su cargo, no hay inconveniente alguno. Sin embargo, cuando esto no sucede, surge la pregunta: ¿qué pasa con esas obligaciones que el Consorcio no afronta? Ante una sentencia laboral firme contra el Consorcio con liquidación aprobada, ¿qué responsabilidad tienen los Consorcistas?

Es indudable que el consorcio, en su calidad de persona jurídica privada conforme al criterio receptado actualmente por el CCCN, debe responder por las obligaciones que le incumben. Sin embargo, nos preguntamos cuál es el rol que desempeñan los consorcistas frente a dichas deudas como integrantes del consorcio de propietarios horizontal (art. 2044 CCCN). La cuestión que se analiza tiene una gran importancia práctica, dado que en reiteradas ocasiones

¹ Abogada, Magister en Derecho del Trabajo y Relaciones Laborales Internacionales, Profesora Superior en Derecho, Mediadora en formación para Provincia de Buenos Aires.

los patrimonios de los consorcios no cuentan con la liquidez necesaria para hacer frente al pago de las sentencias laborales.

Si bien el nuevo código estableció la personalidad jurídica del consorcio, no ha establecido un tratamiento expreso respecto a dicha responsabilidad, dejando la cuestión librada a lo que dicen la doctrina y la jurisprudencia, ya que se han adoptado distintas posturas sobre el tema.

El art. 143 del CCCN establece que los miembros de la persona jurídica no responden por las obligaciones del ente, excepto en los supuestos que se prevé en dicho título (persona jurídica) y lo que disponga la ley especial. La responsabilidad de los consorcistas se deriva de lo dispuesto por el art. 2046 del CCCN, según el cual "el propietario está obligado a (...) c) pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa" y del art. 2048 por el cual "cada propietario (...) debe pagar expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio". Además, el art. 2049 establece que los propietarios no pueden rehusarse o liberarse del pago de expensas.

Por tal motivo, la responsabilidad que tienen los consorcistas con el consorcio es directa, mientras que frente a terceros tienen una responsabilidad subsidiaria, con todo su patrimonio y en la proporción que establezca el reglamento para el pago de expensas. Una interpretación contraria implicaría la posibilidad de creación de una persona jurídica incapaz de responder a sus obligaciones y una conclusión distinta al fin no querido por el legislador conforme al art. 144 CCCN, en el que la persona jurídica se utilizara para perjudicar los derechos de terceros.

Introducción

Mucho se ha escrito respecto a este tema, mayormente en el ámbito civil, y los laboristas nos vemos en la necesidad de investigar para hacer efectivas las sentencias laborales contra un consorcio que no afronta la deuda. Si el consorcio de propietarios cumple con la sentencia laboral, no suscitaría mayores inconvenientes. El problema se origina cuando la sentencia laboral no se cumple

y debemos ejecutarla. Para ello, debemos analizar lo que dispone la legislación al respecto.

Consortio de Propietarios

El consorcio de propietarios es un ente comunitario que posee personalidad jurídica propia. Es un sujeto de derecho, capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones. El artículo 2044 del Código Civil y Comercial de la Nación establece que "el conjunto de los propietarios de las unidades funcionales constituye la persona jurídica consorcio".

El consorcio, siguiendo a Cabas (2017), posee una personalidad sui generis, con particularidades que lo distinguen de otras personas jurídicas (sociedades comerciales, asociaciones, etc.). Recordemos que para que exista un consorcio debe existir el aspecto material, es decir, la edificación, lo que lo diferencia de otros tipos de personas jurídicas. Además, no cuenta con una finalidad de lucro, como sí lo tiene la sociedad.

Por otro lado, la legislación actual dispone que el consorcio de propietarios puede poseer patrimonio, es decir, ser titular de bienes de dominio, a diferencia de la legislación anterior en la que el consorcio solo tenía ingresos por expensas comunes, sus intereses y fondo de reserva. El consorcio es una persona jurídica formada por la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales, y es un sujeto de derecho con independencia de sus miembros.

El Código Civil y Comercial define al consorcio de manera más clara que la Ley 13.512, ya derogada, que ni siquiera lo incluía como institución del sistema de dominio horizontal. Antes de la sanción del Código Civil y Comercial, se discutía la naturaleza jurídica del consorcio de propietarios, con tesis que negaban la personalidad, tesis que aceptaban la personalidad restringida y tesis que reconocían una personalidad amplia. El Código Civil y Comercial, vigente desde el 1/08/2015, zanja la discusión, reconociendo la personalidad jurídica del Consorcio de Propietarios (art. 148, inciso h, y art. 2044).

Patrimonio

El patrimonio del consorcio está compuesto por el crédito de expensas comunes y es independiente del patrimonio de los consorcistas. También está compuesto por el fondo de reserva, en caso de que lo hubiera. Antes de la sanción del Código Civil y Comercial, había discusión respecto al patrimonio. Alterini (1981) expresaba que todo el sistema acerca de las contribuciones de los propietarios de las unidades para administrar, efectuar mejoras en las partes y bienes comunes, y asegurar el edificio, constituía una clara nota de patrimonialidad.

Actualmente, el Código Civil y Comercial autoriza al consorcio a tener otros bienes en su patrimonio, debiendo para ello disponerlo en su reglamento (art. 2056, inc. 2). El patrimonio también lo componen ingresos por determinados rubros, como locación de partes comunes o indemnización de juicios ganados a terceros, entre otros. Las expensas son el principal ingreso del patrimonio del consorcio y contribuyen a su solvencia para el cumplimiento de su finalidad de mantenimiento, reparación y mejoras del edificio.

En el edificio de propiedad horizontal puede haber cosas comunes, cosas privativas y cosas de propiedad del consorcio. Según Fernández Escarguel (2019), las partes privativas y comunes conforman un todo inescindible, de modo que el derecho real que corresponde a cada copropietario sobre las partes comunes no puede ser enajenado o gravado de manera independiente y separada del que corresponde sobre las partes privativas, y viceversa.

Las cosas comunes no son del patrimonio del consorcio. Los consorcistas solo transfieren su administración, pero se encuentran obligados a su conservación.

Responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio con legislación anterior

¿Qué sucedía con la responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio antes de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación? De acuerdo con el art. 39 del Código Civil de Vélez, los miembros de las corporaciones, asociaciones, etc., no estaban obligados a satisfacer las deudas de las corporaciones si no se habían obligado a ello. Sin embargo, la doctrina establecía dos posturas distintas.

Una de las cuales, en la que se enrolaba Alterini, aplicaba el art. 1713 del CC respecto a sociedades civiles y el art. 56 de la Ley de Sociedades, concluyendo que los consorcistas eran subsidiariamente responsables en caso de insolvencia del consorcio. Respondían de manera similar a los fiadores. Ejecutado el consorcio y exhaustos sus bienes, se abría paso a la agresión del patrimonio de los consortes. Ante los terceros acreedores del consorcio, respondían en partes iguales (analogía del art. 1747 y 1750 CC) y posteriormente se repartían esos débitos en la proporción con que contribuían al pago de expensas (conf. art. 1752 CC). Se aplicaban por analogía normas de regímenes asociativos, ya que no había fines de lucro.

Dentro de la doctrina laboral, Segura (2007) se alineaba con la teoría que consideraba al consorcio sujeto de derecho con personalidad jurídica. Regido supletoriamente por las normas que regulan la actividad de las simples asociaciones, los consorcistas (socios de una sociedad civil) eran subsidiariamente responsables por las deudas del consorcio.

Otra tesis, en la que se enrolaba Mariani de Vidal, por aplicación del art. 8 de la Ley 13512, consideraba que la responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio era directa. El acreedor podía demandar al consorcio y/o a los comuneros, pero en el caso de los comuneros, solo respondían hasta el monto de sus expensas, ya que se suponía que el consorcio era responsable como una persona jurídica distinta. Tal como se establece:

Art. 8° - Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos, salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce mas cómodo o de mayor renta.

Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren, a juicio de cualquiera de ellos, de costo excesivo, o contrarias al

reglamento o a la ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial, y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva, pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad.

Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, puede realizar expensas necesarias para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados. Podrá también, cualquiera de los propietarios realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado.

Ningún propietario podrá liberarse de contribuir a las expensas comunes por renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes ni por abandono del piso o departamento que le pertenece. (Ley 13512, Art.8, 1948).

Jurisprudencia durante la vigencia del Código Civil:

Es relevante destacar que la jurisprudencia debía resolver las situaciones que se presentaban. En 1965 se dictó el fallo plenario N.º 100, "Nogueira Seoane, José c/ Consorcio de Propietarios Tucumán 1639 y otro" (2 de diciembre de 1965), donde se estableció que "el consorcio de propietarios instituido por la ley 13.512 tiene personalidad jurídica distinta de cada uno de sus componentes".

En ese entonces, surgían cuestiones procesales relacionadas con la necesidad de notificar a todos los propietarios, lo que resultaba sumamente engorroso y a menudo generaba planteos de nulidad. Al considerar al consorcio como persona jurídica, esta problemática procesal se resolvía. El fallo determinó que "el factor determinante de la personalidad está configurado por la presencia de una voluntad colectiva comunitaria, manifestada por un poder normativo originado en

un órgano deliberativo que funciona conforme a un estatuto, y un órgano ejecutivo, personificado físicamente por el administrador, quien interpreta y pone en marcha las decisiones adoptadas por el otro órgano, actuando como celoso guardián de los intereses de la comunidad".

En el ámbito laboral, la jurisprudencia ha abordado numerosos precedentes que consideran la responsabilidad subsidiaria de los consorcistas. Un ejemplo de ello es el fallo de la Sala I de la Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo (CNAT), Expte. N.º 38.095/2012, Sentencia Interlocutoria N.º 63.806, del 22 de abril de 2013, en el caso "Aquino, Marta c/ Consorcio de Propietarios del Edificio Boulogne Sur Mer 527 s/ despido" (Vázquez - Vilela). En esta ocasión, el tribunal dispuso:

El fallo plenario N.º 100, "Nogueira Seoane, José c/ Consorcio de Propietarios Tucumán 1639" (2 de diciembre de 1965), establece que "el consorcio de propietarios instituido por la ley 13.512 tiene personalidad jurídica distinta de cada uno de sus componentes". Sin desconocer este carácter, es viable el embargo sobre el derecho de propiedad de cada consorcista, en virtud del artículo 8 de la ley 13.512, ya que los propietarios deben afrontar, en proporción al valor de sus unidades, los gastos comunes, respondiendo subsidiariamente por las deudas del consorcio, previa excusión de los bienes del mismo.

En un sentido similar, la Sala IV resolvió en el caso "Fervillotti, Francisca Romualda c/ Consorcio de Propietarios del Edificio Dorrego 880/4 s/ ejecución de créditos laborales", con el voto del Dr. Guisado, que: Si la recaudación de expensas comunes o el fondo de reserva del consorcio es insuficiente para cubrir la deuda, los copropietarios tienen responsabilidad subsidiaria, previa excusión de los bienes sociales (art. 1713 del Código Civil), respondiendo en partes iguales, sin perjuicio de la distribución interna de la deuda conforme a la proporción asignada para el pago de expensas comunes (Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil [CNACiv], Sala L, 15 de diciembre de 1999, "Mazzolini de Yacopino, Celestina c/ Consorcio Avenida Nazca 2026/30/32", JA, 2000-III-776; íd., Sala H, 21 de agosto de 2002, "Lagrecá, Miguel Á. c/ Consorcio Avenida Rivadavia 6356", JA, 2003-IV-817, SJA, 5 de octubre de 2005).

El caso trataba de una encargada de 85 años de edad que, tras un acuerdo conciliatorio con el consorcio, recibiría \$30.000 en concepto de indemnización, pagaderos en 12 cuotas mensuales de \$2.500. Ante el incumplimiento del consorcio, que solo abonó dos cuotas y parte de la tercera, la actora inició la ejecución del acuerdo. Solicitó: a) el embargo de las unidades funcionales en proporción a su participación en los gastos comunes; y b) en caso de considerarse la responsabilidad subsidiaria de los consorcistas, el embargo sobre la recaudación de expensas comunes.

Aunque el juez de primera instancia desestimó el embargo sobre las unidades funcionales y solo otorgó el 30% de las expensas, la actora recurrió la medida. Alegó que dicha proporción solo permitiría saldar la deuda en tres años, lo cual, dado su estado de salud, era incompatible con su edad avanzada.

La Cámara Nacional del Trabajo (Sala IV) estimó pertinente el embargo sobre el fondo de reserva y la porción necesaria de expensas ordinarias y extraordinarias para cubrir \$2.500 mensuales. Si el monto mensual no fuera suficiente, la actora podría embargar las unidades funcionales, dividiendo la deuda en partes iguales. El tribunal revocó la decisión del juez de grado, otorgando nuevos alcances al embargo trabado.

Numerosos fallos siguieron esta línea jurisprudencial. Para dirigir la acción contra los consorcistas, primero se debía excluir los bienes del consorcio, dado que este, al ser una persona jurídica, tiene patrimonio propio. Solo tras esta excusión se abría la vía de ejecución contra las unidades funcionales de los acreedores (CNAT, Sala IX, 6 de agosto de 2012, "Rua, Sandra Viviana c/ Consorcio de Propietarios del Edificio de Albariños 1252 s/ despido").

Responsabilidad de los consorcistas por las deudas del consorcio con legislación actual

Desde la vigencia del Código Civil y Comercial, el consorcio de propietarios posee personalidad jurídica plena. El art. 143 establece que los miembros de la persona jurídica no responden por las obligaciones del ente, salvo en los casos que la ley lo disponga. En cuanto a las expensas, los consorcistas tienen una

responsabilidad directa con el consorcio. Frente a terceros, la responsabilidad es subsidiaria.

ARTÍCULO 143.- Personalidad diferenciada. La persona jurídica tiene una personalidad distinta de la de sus miembros. Los miembros no responden por las obligaciones de la persona jurídica, excepto en los supuestos que expresamente se prevén en este Título y lo que disponga la ley especial. (Código Civil y Comercial, Art. 143, 2015)

La responsabilidad de los consorcistas se deriva de lo dispuesto en el artículo 2046 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCCN), que establece que “el propietario está obligado a [...] c) pagar expensas comunes ordinarias y extraordinarias en la proporción de su parte indivisa”. Asimismo, el artículo 2048 dispone que cada propietario debe cubrir los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional y "pagar expensas comunes ordinarias de administración y de reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble, así como las resultantes de las obligaciones impuestas al administrador por la ley, el reglamento o la asamblea”. También se debe hacer frente a las expensas comunes extraordinarias aprobadas por resolución de asamblea.

Además, el artículo 2049 establece que los propietarios no pueden negarse o liberarse del pago de las expensas. Esta interpretación está respaldada por la postura de Fernández Escarguel y Fernández, Hilda y ante la cual se manifiesta adhesión.

Jurisprudencia luego de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación

En el caso "La Spada, Elba Lucía c/ Consorcio de Propietarios del Edificio Bogotá 3066 s/ despido", fallo de la Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo, Sala VIII, de fecha 10 de septiembre de 2019, se dispuso que, si los propietarios están obligados a sufragar los gastos del consorcio, también lo están a efectuar los aportes necesarios (extraordinarios) para afrontar el pago de las condenas

judiciales. Si no lo hacen, el acreedor puede ejecutar libremente a cada uno de ellos "en la proporción de su parte indivisa" (art. 2046, inc. c, CCCN). Esta fue la opinión de la mayoría de los jueces (Pesino y Catardo).

Por otro lado, la Dra. María Dora González, en disidencia, consideró que los propietarios no tienen responsabilidad subsidiaria por las obligaciones del consorcio, sino que tienen una obligación de contribuir al mismo—pero no frente a terceros—en lo que respecta al pago de expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, con el alcance de su participación porcentual establecida en el Reglamento de Propiedad Horizontal (arts. 2046, inc. c y d, 2048 y 2050 del CCCN).

En este caso, el actor había solicitado, en la etapa de ejecución y ante la falta de pago de la sentencia por parte del consorcio, que se librara oficio al Registro de la Propiedad Inmueble para que informara la titularidad de cada una de las unidades funcionales. La solicitud fue denegada en primera instancia, bajo el argumento de que dicha carga correspondía a la parte interesada. Además, se señaló que se había condenado a una persona distinta de los propietarios de las unidades funcionales, decisión que fue apelada.

Conclusiones

Según lo expuesto, anteriormente en todo el desarrollo del presente artículo, es relevante señalar que se ha desaprovechado una oportunidad crucial para resolver de manera definitiva una cuestión relevante en los litigios contra consorcios. Al no haberse brindado una solución integral, se ha dejado la interpretación en manos de la doctrina y la jurisprudencia.

De esta forma, se concluye que los consorcistas tienen una responsabilidad directa frente al consorcio, mientras que su responsabilidad frente a terceros es de carácter subsidiario. Esta responsabilidad involucra todo su patrimonio y se distribuye en la proporción que establezca el reglamento de expensas. Así lo determinan los artículos 2044, 2046 inciso c) y 2048 del Código Civil y Comercial de la Nación, como excepción a lo previsto en el artículo 143 del mismo cuerpo normativo.

A pesar de ser subsidiaria, la responsabilidad de los consorcistas es ilimitada en cuanto a su patrimonio, siempre dentro de la proporción que disponga el reglamento. Cualquier interpretación contraria permitiría la creación de una persona jurídica incapaz de responder adecuadamente a sus obligaciones, lo cual sería contrario a la intención del legislador. Según el artículo 144 del CCCN, esta estructura no debe ser utilizada para perjudicar los derechos de terceros.

Referencias

- Alterini, A. (1981). *Derecho de las Obligaciones*. Editorial Astrea.
- Cabas, A. (2017). *Tratado de Derecho Civil: Personas*. Editorial La Ley.
- Fernández Escarguel, R. (2019). *Propiedad Horizontal*. Editorial El Derecho.
- Mariani de Vidal, A. (1983). *Manual de Derecho Civil: Contratos*. Editorial Astrea.
- Segura, R. (2007). *Derecho del Trabajo*. Editorial Depalma.

Jurisprudencia:

- Fervillotti, Francisca Romualda c/ Consorcio de Propietarios del Edificio de Dorrego 880/4 s/ Ejecución de Créditos Laborales. (Expte. N° 1.193/2006, Sala IV, 16 de mayo de 2006). La Ley, 2006-E,34.
- La Spada, Elba Lucía c/ Consorcio de Propietarios del Edificio Bogotá 3066 s/ despido. (Expte. N° 71505/2016, Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo, Sala VIII, 10 de septiembre de 2019). Publicado en elDial.com, AAB958, 23 de diciembre de 2019.
- Nogueira Seoane, José c/ Consorcio de Propietarios Tucumán 1639 y otro. (Fallos Plenario N° 100, 2 de diciembre de 1965). Publicado en La Ley, 121-335, Doctrina Laboral 1966-136.
- Rua, Sandra Viviana c/ Consorcio de Propietarios del Edificio de Albariños 1252 s/ despido. (Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo, Sala IX, 6 de agosto de 2012).

- Silva, José María c/ Consorcio de Propietarios del Edificio Cafayate 5218 Torre 2 s/ Despido (Recurso de Queja N°: 1). (Expte. N°: 3167/2021/1/RH1, Cámara Nacional de Apelaciones del Trabajo, Sala X, 9 de agosto de 2022).