

XXVI JORNADAS NACIONALES DE DERECHO CIVIL

Comisión n° 2, Parte General: “Personas jurídicas privadas”

Título: “Algunos desajustes en la regulación de la persona jurídica consorcio” Autoras: Sandra B. Castro y Ana María de los Ángeles Montalto

Introducción

El art. 148 del CCyCN, que enumera las personas jurídicas privadas, incorpora al consorcio de propietarios (inc. h), consideración que es reafirmada por el art. 2044 del CCyCN¹.

Ello implica que éste tiene una personalidad diferenciada de los miembros que lo integran – los propietarios-, por lo cual estos no responden por las obligaciones del consorcio (art. 143 CCyCN), salvo que expresamente lo prevea el Título respectivo o bien la ley especial.

Sin perjuicio de ello, perduran numerosos interrogantes respecto de la responsabilidad de los propietarios frente a las deudas del consorcio y fundamentalmente se reaviva la controversia respecto de la posibilidad o no de que el Consorcio pueda estar contemplado dentro de los sujetos concursables que determina el art. 2° de la ley 24.522, exhibiéndose dos posturas: a) la que considera que con las modificaciones del CCyCN el consorcio deviene en sujeto concursable²; b) la que sostiene que si bien son personas jurídicas privadas con estructura y funciones no son concursables³.

A fin de resolver la cuestión, debemos analizar si la aplicación de las normas generales sobre personas jurídicas y de la Ley de Concursos y Quiebras a la persona jurídica consorcio es compatible y armónica con el instituto de la Propiedad Horizontal y con el derecho real creado por el nuevo Código, lo que eventualmente nos pondría frente a un conflicto de normas que deberá ser resuelto conforme lo prevén los arts. 1 y 2 del CCyCN.

¹ Art. 2044 textualmente reza: “*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...*”.

² Vítolo, Daniel Roque “Concursabilidad e insolvencia del Consorcio de Propiedad Horizontal y responsabilidad de los propietarios” LL, 11/7/2016. Cita Online: AR/DOC/2001/2016.

³ Favier Dubois, Eduardo M. (Pater) y Favier Dubois, Eduardo M. (Hijo) “Cambios al sistema concursal derivados del proyecto de código civil y comercial”. Ed. Errepar, DSE, n° 305, T XXV, abril 2013., p. 6. Favier Dubois, Eduardo M. (Hijo) “La “autonomía” y los contenidos del Derecho Comercial a partir del nuevo Código unificado, LL. 2/2/2015, p. 1.

La estructura del Régimen de Propiedad Horizontal

El derecho real de propiedad horizontal es un régimen legal cerrado, que existe, opera y se extingue por causas legales (conf. Art. 1884 CCyCN).

La propiedad horizontal y el consorcio de propietarios constituyen institutos incondicionalmente ligados, por cuanto la incorporación de un inmueble al régimen de propiedad horizontal, importa indefectiblemente la creación del consorcio de propietarios.

Es así que, el consorcio nace con la escritura del reglamento de propiedad horizontal y su inscripción en el Registro y queda operativo cuando se vende o adjudica alguna de las unidades funcionales del edificio y subsiste mientras siga la afectación del inmueble al régimen, o sea se extingue juntamente con la desafectación del inmueble que tiene lugar por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscripta en el registro inmobiliario (art. 2044, segundo párrafo, CCyCN). De modo que, mientras exista afectación del inmueble a la propiedad horizontal, existirá la persona jurídica consorcio, lo que la transforma en una persona jurídica necesaria e inescindible del sistema.

Cada uno de los propietarios es titular de un derecho real inescindible sobre las partes privativas y las partes comunes que integran el edificio (unidad funcional) y que les otorga, facultades de uso, goce y disposición material y jurídica, todo de conformidad con lo que establece la ley y el reglamento (arts. 2037 y 2039 del CCyCN).

Como toda persona jurídica, el consorcio tiene un patrimonio que se integra con los bienes que el consorcio pueda detentar, las rentas que pudiera obtener sobre dichos bienes, pero por sobre todas las cosas, con las expensas ordinarias y extraordinarias, por los créditos de dichas expensas y por el fondo de reserva.

Los propietarios están obligados legalmente (art. 2048 CCyCN) y contractualmente (por el reglamento de propiedad horizontal) a afrontar los gastos de administración, mantenimiento y obligaciones legales del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal mediante el pago de expensas comunes.

El consorcio gestiona y administra intereses ajenos y no tiene fines propios. No tiene un giro comercial u operativo propio con los cuales generar recursos autónomos, y los recursos que administra, pertenecen en forma directa o indirecta a los propietarios.

En tal sentido, al ser un sujeto distinto de quienes lo integran, si bien contrata y se obliga a título propio, no lo hace en beneficio propio o con fines propios, sino que lo hace en interés y beneficio directo y exclusivo de todos los propietarios y por lógica, son estos quienes deben afrontar –indirectamente- las obligaciones que el consorcio asume.

El Régimen de Responsabilidad en el Código Civil y Comercial

El CCyCN ha establecido algunos lineamientos generales en relación al régimen de la responsabilidad de los integrantes de las personas jurídicas que deben coordinarse a fin de armonizarlos con las normas aplicables al régimen de propiedad horizontal y el derecho real regulado en dicho cuerpo normativo.

Es así que, el consorcio de propiedad horizontal es reconocido como una persona jurídica privada (art. 148, inc. h CCyCN) y como tal tiene personalidad diferenciada de los miembros que lo integran –los propietarios-. Por su parte, el art. 143 del CCyCN, dispone que: “*los miembros no responden por las obligaciones de la persona jurídica*”. Por lo tanto, no existe responsabilidad directa de los propietarios por las deudas que asuma el consorcio.

El art. 143 *in fine* establece que quedan exceptuados los supuestos que expresamente se prevén en el Título correspondiente a persona jurídica y los previstos en leyes especiales.

De ello se desprende que no existe responsabilidad ni directa ni subsidiaria⁴ de los propietarios por las deudas que se originen con motivo del funcionamiento del sistema de propiedad horizontal, aun cuando los propietarios tienen obligación de pagar expensas, lo que implica una responsabilidad directa con relación al pasivo.

Si bien el Código ha dejado sin efecto la división entre responsabilidad contractual y extracontractual, produciendo la unificación a través del sistema de la “responsabilidad civil”⁵, no es menos cierto que siguen existiendo responsabilidades que surgen del sistema convencional y otras que nacen del régimen legal⁶.

⁴ El Proyecto de Reformas de 1998, en su art. 1989, dispuso en forma expresa que los propietarios respondían subsidiariamente por las deudas del consorcio

⁵ Art. 1078 CCyCN función de la responsabilidad, Las disposiciones de este Título son aplicables a la prevención del daño y a su reparación.

⁶ Art. 1716 CCyCN La violación del deber de no dañar a otro o el incumplimiento de una obligación, da lugar a la reparación del daño causado, conforme con las disposiciones de este Código.

En consecuencia, el consorcio responde contractual y extracontractualmente por las deudas que nacen de la existencia del inmueble sometido a propiedad horizontal, y ambos tipos de deudas, generan expensas que deben ser afrontadas por los propietarios en participación al porcentual que les cabe.

Desde la normativa atinente al régimen de propiedad horizontal, corresponde diferenciar la responsabilidad de los consorcistas por las obligaciones asumidas convencionalmente de las obligaciones que surgen de la ley y la extensión que cabe atribuir a dicha responsabilidad.

En el primer caso, si bien la previsión del art. 143 del CCyCN determina que los miembros no responden por las obligaciones asumidas por la persona jurídica, teniendo en cuenta las particulares características de esta persona jurídica, los consorcistas están obligados a aportarle los recursos necesarios para el cumplimiento de sus fines, a través de las expensas ordinarias o extraordinarias.

De modo que, si bien el consorcio se obliga frente a los terceros con quienes contrata, los propietarios se obligan en forma directa hacia aquél, a suministrarle los fondos. Por lo cual, si existe un crédito del consorcio contra los propietarios, corresponde al administrador, en ejercicio de los derechos y obligaciones que le son propios (art. 2067 CCyCN), practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacer las obligaciones asumidas por el consorcio. De existir expensas adeudadas, las mismas son ejecutables por acción ejecutiva con la emisión del certificado de deuda. En caso de concurso o quiebra del deudor, existe un privilegio especial sobre el inmueble por deuda de expensas (arts. 241, inc. 1 LCQ, art. 2582, inc. a, CCyCN).

Al mismo tiempo, los propietarios tienen responsabilidad indirecta frente a terceros, quienes no pueden llegar a ellos sino a través del consorcio (por vía de la cesión de derechos o a través el ejercicio de la acción subrogatoria).

En virtud de ello, no creemos que exista posibilidad real de que el consorcio pueda estar en estado de cesación de pagos (art. 78 LCQ) por cuanto los propietarios tienen la obligación de pagar las expensas, en la proporción fijada en el reglamento de propiedad horizontal para atender las obligaciones asumidas por el consorcio.

En relación a la responsabilidad de fuente legal, el consorcio y los propietarios pueden ser demandados, de forma directa, por responsabilidad objetiva, en virtud de los daños causados con la cosa, siendo aplicables las previsiones de los arts. 1757/1758 CCyCN que hacen responsables en forma “concurrente” al dueño y al guardián. Pero, sin perjuicio que su responsabilidad estaría en su mayoría cubierta por el seguro integral de consorcios, cuya

contratación es una obligación legalmente establecida y que debe incluir incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, además de asegurar otros riesgos que la asamblea resuelva cubrir (art. 2067, inc. h. CCyCN), cada propietario responde frente a terceros, como dueño, por la parte proporcional que tiene sobre el todo.

La obligación de cada propietario se agota con el pago de sus expensas y este es el límite del derecho del consorcio y de terceros. Si paga, se libera, de modo tal que no puede ver afectado su derecho real de propiedad. No es compatible, ni armónico, ni resulta del régimen establecido por el CCyCN, que la propiedad horizontal deba desafectarse por las deudas del consorcio que tendrán origen en la falta de pago de expensas por parte de algunos propietarios⁷.

Frente a la imposibilidad del consorcio de hacer frente a sus obligaciones, que se originan porque los propietarios no le pagan las expensas generadas por razones ordinarias o excepcionales y que se traduce en una situación de impotencia patrimonial producida por la carencia de medios líquidos para hacer frente a las obligaciones exigibles. ¿Es viable el concursamiento del consorcio, sea preventivo o liquidativo?

En este caso, la solución tampoco es diferente ya que todos los que contratan con el consorcio saben que la garantía está constituida por la obligación de los propietarios de pagar las expensas y no por el patrimonio del consorcio, aunque eventualmente pueda tenerlo o tener ingresos provenientes de rentas sobre los mismos bienes (locales, cocheras, derechos de medianería, terrazas, etc.) los que podrán ser realizados voluntaria o forzosamente para atender los pasivos.

En síntesis, la solvencia o insolvencia del consorcio se abastece o apoya, en un sistema de responsabilidad de los propietarios. El consorcio como persona jurídica no tiene giro operativo que le permita generar autónomamente ingresos propios, pero tiene derechos de créditos contra los propietarios en igual proporción a su pasivo y en forma permanente.

La concursabilidad del consorcio

Uno de los aspectos controversiales, directamente relacionados con la posibilidad o no, de concursar al consorcio de propiedad horizontal, está determinado por la falta de mención expresa de esta persona jurídica en la ley de concursos y quiebras.

⁷ Raspall, Miguel A. ¿Concursabilidad del consorcio de propiedad horizontal? Análisis crítico. LL- 27/5/2016 Cita online: AR/DOC/1536/2016.

El art. 2 de la ley 24.522 se refiere de manera general a toda persona jurídica, a las que denomina, empleando la antigua terminología “personas de existencia ideal de carácter privado”⁸. Pero, conforme el último párrafo del art. citado, el consorcio no integra la nómina de personas reguladas por las leyes especiales que no son susceptibles de ser declaradas en concurso.

En consecuencia, siendo una persona jurídica, aun con caracteres especiales en cuanto a su objeto, quedaría encuadrada en los arts. 2 y 5 de la ley de la materia y, aunque no persigue fines de lucro, al realizar contrataciones mediante las cuales cubre sus necesidades y obtiene beneficios, contrae obligaciones que al quedar incumplidas lo hacen pasible del concurso o quiebra⁹.

Desde este punto de partida, resulta entonces difícil sostener que esta persona jurídica no sea concursable, y por ello, los jueces que reciban un pedido de apertura de un concurso preventivo o de una quiebra, tendrán ante sí una pretensión con sustento normativo y en principio procedente.

De ello se sigue que, de existir una excepción a la aplicación del régimen concursal para esta persona jurídica, la misma debería estar contemplada en la norma mencionada estar contenida. Por lo cual, se tornaría recomendable incorporar un agregado al art. 2 de la ley 24.522 en aras de solucionar expresamente la cuestión.

Diversos autores, han analizado las implicancias que tiene el CCyCN en materia concursal¹⁰.

En el régimen anterior, la mayoría de la doctrina y la jurisprudencia, incluyendo aún a quienes consideraban al consorcio una persona jurídica, se enroló en contra de la posibilidad de su concurso y/o quiebra, basándose en una amplia del art. 2 de la Ley 24.522 y en la

⁸ Primer párrafo del art. 2 de la ley 24.522: “Sujetos comprendidos. 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”.

⁹ Martorell, Ernesto. “Tratado de concursos y quiebras” T. I, Ed. Depalma, Bs. As., 1998, p. 133. El autor, analizando el precedente Consorcio Perú 1724, interpreta que habrá que interpelar previamente a los propietarios y constituirlos en mora para dejar expedita la vía de ejecución colectiva también en contra de éstos últimos.

¹⁰ Juyent Bas, Francisco “Reflejos del Proyecto de Código Civil y Comercial en materia concursal” Errepar, DSE, Suplemento Especial, Septiembre 2012, p. 37 y ss; Gurfinkel de Wendy, Lilian N. “Temas pendientes sobre la capacidad del consorcio de propietarios” LL 3/6/2013 Cita online: AR/DOC/1939/2013; Barbieri, Pablo Carlos “Los sujetos concursables y la reforma del Código Civil y Comercial” en www.infojus.gov.ar del 30/12/2014. Id Infojus: DACF 140903; Raspall, Miguel A. ¿Concursabilidad del consorcio de propiedad horizontal? Análisis crítico. LL 27/5/2016 cita online: AR/DOC/1536/2016; Vítolo, Daniel Roque. “Concursabilidad e insolvencia del Consorcio de Propiedad Horizontal y responsabilidad de los propietarios” LL. 11/07/2016 cita online: AR/DOC/2001/2016;

consideración, de ley especial, de la derogada Ley 13512, y por lo tanto excluida de la aplicación del instituto concursal.

Así, se sostuvo la improcedencia de la concursabilidad del consorcio por considerarla una persona jurídica “necesaria” que requiere continuidad no pudiendo disolverse puesto que ello implicaría la imposibilidad de funcionamiento del sistema de propiedad horizontal, atento a la indivisión forzosa a la que están sometidos los bienes comunes que integran la propiedad horizontal. Este argumento se reforzaba con la previsión del art. 2 de la LCQ que dispone que “no son susceptibles de ser declaradas en concursos las personas...excluidas por leyes especiales”, entendiéndose que la Ley 13512, hoy derogada, era una ley especial¹¹. También, se sostuvo que de admitirse la quiebra, cabría también analizar que la misma importaría la quiebra de todos los propietarios en los términos del art. 160 de la ley concursal¹².

Otros autores entendieron que, el consorcio no estaba contemplado en las excepciones de la ley 24.522 y siendo persona jurídica con caracteres especiales en cuanto a su objeto, pese a no perseguir fines de lucro, al realizar contrataciones mediante las cuales cubre necesidades y obtiene beneficios, contrae obligaciones que en caso de no ser atendidas lo vuelven pasible de concurso o quiebra. Ello sin perjuicio de la responsabilidad subsidiaria e ilimitada de los propietarios y por aplicación analógica del art. 1713 del Código anterior, referido a la sociedad civil, entendieron que los acreedores podían solicitar la quiebra de los consorcistas en forma individual; aunque no podían estos ser perseguidos sin previa condena al consorcio y excusión de los bienes consorciales¹³. Podemos decir que los argumentos esbozados tanto a favor como en contra de la posibilidad del concursamiento del consorcio de propietarios, siguen siendo los mismos.

¹¹ Highton, Elena. “Propiedad Horizontal y Prehorizontal”. Ed. Hammurabi Bs.As., año 2000, p. 142.

¹² Highton, Elena. Ob. Cit. p. 564; Así fue resuelto en: Consorcio de Propietarios de la calle Perú 1724, le pide la quiebra Ramírez Eva María. C. N. de Apel. en lo Comercial, Sala A, 30/10/1996. Cita: MJ-JU-E-8760-AR/ EDJ 8760; Consorcio de Propietarios de Edificio C. Calvo 869/75, le pide la quiebra Álvarez Egues, Neidi. C. N. Apel. en lo Comercial, Sala D, 26/12/2005.

¹³ Martorell, Ernesto. “Tratado de concursos y quiebras” T. I, Depalma, Bs.As, 1998; Roitman, Horacio y Di Tullio, José A. “Los concursos y la Propiedad Horizontal” Publicado en Revista de Derecho Privado y Comunitario n° 2002-2, p- 401

La quiebra del consorcio ¿Podría producir la desafectación del régimen de propiedad horizontal?

Aún quienes sostienen la concursabilidad del consorcio, coinciden sobre las dificultades que el tema plantea por las especiales características de esta persona jurídica y por las consecuencias que se derivarían para la misma.

Algunos autores refieren, “nos generan dudas las consecuencias de una eventual quiebra del consorcio, teniendo en cuenta que ello debería importar la desafectación del edificio del régimen de propiedad horizontal convirtiéndolo en un condominio o bien la constitución de un nuevo consorcio, dejando insolutos los saldos impagos del pasivo falencial anterior, a excepción –claro está- de recomponer el patrimonio por alguna de las vías previstas en la ley concursal o declarando la inoponibilidad de la persona jurídica del mismo”¹⁴.

También se reconoce que, de admitirse el concursamiento y la quiebra, ésta no podría tener los efectos que le son propios y típicos (remate de bienes, reparto a los acreedores, disolución del consorcio), dado que el ente deberá continuar funcionando y realizar los contratos y actos jurídicos imprescindibles para la administración de las cosas comunes. A tal fin, entienden que frente a la quiebra “se ensayan dos soluciones posibles: la disolución del ente y la liquidación de su activo, y la continuidad a través del síndico en el marco de las disposiciones de la ley 24.522¹⁵.

A los argumentos esbozados se agrega que en la redacción del art. 2044 del CCyCN (norma especial), no está prevista la disolución del consorcio de propietarios por declaración de quiebra, por lo que no sería aplicable el art. 163, inc. e) del CCyCN (norma general).

El primero de los artículos prevé que la personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble y ésta tiene lugar por acuerdo unánime de los propietarios instrumentado en escritura pública o por resolución judicial, inscripta 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 jurídica¹⁶.

La persona jurídica consorcio nace con un plazo indeterminado y perdura mientras exista afectación del inmueble al régimen de Propiedad Horizontal y solo se disuelve por

¹⁴ Raisberg, Claudia. Cattelan, Pablo. “El consorcio de propietarios: ¿Un nuevo sujeto concursable? IX Congreso Argentino de Derecho Concursal (Córdoba, 2015) Ob. Cit. p. 420.

¹⁵ Tropeano, Darío “Existen nuevos sujetos concursables en el Código Unificado” IX Congreso Argentino de Derecho Concursal, Ob. Cit. p. 388/389.

¹⁶ Tom, Walter. “El concurso del consorcio de propiedad horizontal” Ponencia presentada en el IX Congreso Argentino de Derecho Concursal (Córdoba-Septiembre de 2015).

desafectación del inmueble del régimen, sea por acuerdo unánime de los propietarios o por resolución judicial y es necesaria su existencia para que exista derecho real de propiedad horizontal (arts. 155 y 2044 CCyCN).

Por ello, creemos que ésta es la interpretación que cabe darle al art. 2044 cuando expresa que el juez puede resolver la desafectación del inmueble y ello arrastrar a la disolución o extinción del consorcio. No vemos que tenga facultades para disolver el consorcio en forma directa, sino en forma indirecta por la desafectación del inmueble.

Sobre la necesidad de armonizar las normas del concurso con la propiedad horizontal

Cuando una situación jurídica se encuentra comprendida en más de una norma (pluralismo jurídico), aparecen los problemas de interpretación y aplicación de normas. Si bien existe un sistema de fuentes, y de prelación entre ellas (tal la prevalencia de ley especial sobre normas generales) existe consenso en doctrina que todas regulaciones deben ser interpretadas y aplicadas en forma coherente, armónica y compatible con el resto del ordenamiento.

De este modo, si bien la ley 26.994 mantuvo la vigencia de leyes complementarias, el derecho debe interpretarse como un todo. Ello en virtud de lo que expresamente establecen los arts. 1 y 2 del CCyCN¹⁷, que disponen acerca de los criterios de interpretación de las leyes, de los que resultan la interpretación finalista y la coherencia con todo el ordenamiento.

Ello implica que, cuando pudieran existir dudas o controversia entre las previsiones de dos o más leyes, debe procurarse que un instituto no sea aplicado desvirtuando o contrariando los fines para los cuales fue creado o contrariando los principios y valores jurídicos.

El CCyCN ha receptado estos valores que ya eran de aplicación, dando facultades al juez para recurrir a las fuentes disponibles en todo el sistema.

Entendemos que, si bien el art. 2 LCQ admitiría la inclusión del consorcio dentro de los sujetos concursables, el régimen concursal es incompatible con las finalidades contempladas por el legislador en la creación de esta nueva persona jurídica y por sobre todo, en su interrelación con el derecho real de propiedad horizontal. La aplicación de la ley especial

¹⁷ Art. 1. Fuentes y aplicación. Los caos que este Código rige deben ser resueltos según las leyes que resultan aplicables, conforme a la Constitución Nacional y los Tratados de Derechos Humanos en que la República sea parte. A tal efecto se tendrá en cuenta la “finalidad de las normas”... Art. 2. Interpretación. La ley debe ser interpretada teniendo en cuenta sus palabras, sus finalidades, las leyes análogas, las disposiciones que surgen de los tratados de derechos humanos, los principios y los valores jurídicos, de modo coherente con todo el ordenamiento”.

(LCQ), a nuestro juicio, colisiona con el derecho real y las normas inderogables del Código que regulan este derecho y en tal orden, deberá prevalecer el criterio finalista.

Conclusiones

-El Consorcio de propietarios es una persona jurídica privada necesaria. Para que exista propiedad horizontal, debe existir el consorcio.

-El régimen general de la responsabilidad de los integrantes de las personas jurídicas debe coordinarse y armonizarse con las normas especiales aplicables al régimen de propiedad horizontal.

-Siendo persona jurídica privada tiene personalidad diferenciada de los miembros que la integran. Los propietarios no responden por las obligaciones del consorcio, salvo que expresamente lo prevea el Título respectivo o una ley especial. Por lo tanto, no rige la responsabilidad subsidiaria de este sujeto de derechos.

- El consorcio responde contractual y extracontractualmente por las deudas que nacen de la existencia del inmueble sometido a propiedad horizontal, y estas generan expensas que deben ser afrontadas por los propietarios en participación al porcentual que les cabe.

-Si bien el art.143 del CCyCN determina que los miembros no responden por las obligaciones asumidas por la persona jurídica, teniendo en cuenta las particulares características de la persona jurídica consorcio, los propietarios están obligados a aportarle los recursos necesarios para el cumplimiento de sus fines, a través de las expensas ordinarias o extraordinarias.

- A pesar de que el consorcio de propietarios no está contemplado entre las excepciones de la ley 24.522 por lo cual, quedaría encuadrada en los arts. 2 y 5 de la ley de la materia. Por ello sería recomendable incorporar un agregado al art. 2 de la ley 24.522 en aras de solucionar expresamente la cuestión.

-En razón de ser persona jurídica necesaria, el régimen de la ley de concursos y quiebras no puede ser aplicado plenamente al consorcio.

-De admitirse la quiebra del consorcio, no sería aplicable el art. 163, inc. e) del CCyCN. Ello en virtud de la norma especial del art. 2044 que prevé que la personalidad del consorcio se extingue por la desafectación del inmueble, resultando ésta por acuerdo unánime de los propietarios o por resolución judicial. Al no preverse otra causal de extinción de la personalidad del consorcio, este no se extingue por la quiebra de la persona jurídica.

-Los conflictos interpretativos el juez deberá hacer un esfuerzo interpretativo que lo obligará a resolver armonizando las normas del CCyCN y las de la legislación especial, debiendo resolver las colisiones normativas en base al criterio finalista del art. 1 del CCyCN.