



UNIVERSIDAD ABIERTA INTERAMERICANA

Facultad de Derecho y Ciencias Políticas

Sede Regional Rosario

2020

**RESPONSABILIDAD POR LAS COSAS QUE CAEN O SON ARROJADAS DE
UN EDIFICIO SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL**

AUTORA: CAROLINA RUTH BECKER

TUTOR: ZENCIC, SANTIAGO SIRO

INSTITUCIÓN: UNIVERSIDAD ABIERTA INTERAMERICANA (UAI)

FACULTAD: DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS

FECHA: 18/02/2021

AÑO: 2021

ÍNDICE

PARTE GENERAL

1. Área temática	5
2. Problema	5
3. Justificación	5
4. Hipótesis	6
5. Objetivo específicos	6
6. Objetivos generales	6
7. Marco teórico	6
8. Introducción	7

CAPITULO I

PRESUPUESTOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL

1 Introducción	14
2 Función preventiva del daño	14
2.1 El deber de prevención del daño	15
2.2 Acción Preventiva	16
3. Antijuridicidad	17
3.1 Antijuridicidad material y objetiva	18
3.2 La antijuridicidad como acción y omisión	19
3.3 Las causales de justificación como eximentes de la antijuridicidad	20
4. Nexos de causalidad	22

4.1 Concepto de la relación de causalidad	23
4.2 Teoría del nexo de causalidad	24
4.3 Consecuencias resarcibles	25
4.4 Concurrencia de causas	26
4.5 Eximentes de la relación causal	27
4.6 La relación causal y la carga de la prueba	29
5. Factor de atribución	30
5.1 Factor de atribución subjetivo	30
5. Factor de atribución objetivo	32
5.3 Carga de la prueba de los factores de atribución	33
6. Daño	34
6.1 Naturaleza jurídica del daño	34
6.2 Requisitos del daño resarcible	35
6.3 Clasificación del daño	36
6.4 La reparación plena del daño	38
6.5 La prueba del daño	39
7. Conclusión	39

CAPITULO II

DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Introducción	42
2. Concepto	42
2.1 Constitución del Derecho Real de Propiedad Horizontal	43
2.2 Objeto de la propiedad horizontal	44

2.3 Unidad funcional	45
2.4 Cosas y partes propias	46
2.5 Cosas y partes comunes	47
3. Consorcio de propietarios	49
3.1 Atributos de la personalidad del consorcio de propietarios	50
3.2 Extinción de la persona jurídica del consorcio de propietarios	53
4. Órganos del consorcio de propietarios	53
4.1 Asamblea de propietarios	53
4.2 Consejo de propietarios	55
4.3 Administrador de consorcio	56
4.4 Seguro integral	57
5. Obligación de los propietarios	58
6. Conclusión	61

CAPITULO III

RESPONSABILIDAD OBJETIVA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Introducción	63
2. Tratamiento del artículo 1760	63
2.2 Legitimación pasiva del artículo 1760	66
3. Responsabilidad del consorcio	68
3.1 La legitimación pasiva del consorcio	69
4. La responsabilidad prevista en los artículos 1758 y 1760	75
5. Conclusión final	79
BIBLIOGRAFIA	82

PARTE GENERAL

1. ÁREA TEMÁTICA

La investigación tomará como base el artículo 1760 del Código Civil y Comercial, el cual, trata específicamente sobre la responsabilidad de los dueños y ocupantes por las cosas suspendidas y arrojadas del edificio.

Pero, este proyecto no trata únicamente el análisis de dicha norma, sino que, está orientado a la aplicación de la misma en aquellos edificios que estén sometidos bajo el Derecho Real de Propiedad Horizontal.

Ante lo expuesto, las áreas temáticas que abarcaremos en la investigación serán las normas generales de la Responsabilidad Civil y las aplicables al Derecho Real de Propiedad Horizontal, siempre manteniéndose dentro del Derecho Civil.

2. PROBLEMA

En materia de responsabilidad por la cosa riesgosa que cae o es arrojada desde un edificio sometido al derecho real de propiedad horizontal, no puede establecerse la responsabilidad del consorcio de propietarios como persona jurídica.

3. JUSTIFICACIÓN

Este proyecto de investigación tiene como finalidad darle una respuesta a la responsabilidad del consorcio como persona jurídica por las cosas que cayeron o se arrojaron del edificio.

Si bien el artículo 1760 del Código Civil y Comercial puede aplicarse a aquellos edificios sometidos a Propiedad Horizontal, el problema se presenta cuando se debe determinar si el consorcio de propietarios podrá o no tener responsabilidad civil ante estos hechos.

Estamos ante un supuesto que no es alejado de la realidad y que viene desde antes de la reforma del Código Civil y Comercial, el cual ha mejorado la regulación con

la incorporación del artículo 1760 pero aun así sigue sin resolverse la problemática planteada

4. HIPÓTESIS

El consorcio de propietarios es responsable patrimonialmente de las cosas que caen o son arrojadas desde un edificio sometido al derecho real de propiedad horizontal por su rol de guardián o dueño de la cosa riesgosa, con los límites que establece la ley.

5. OBJETIVO ESPECÍFICO

- Tratamiento del artículo 1760 del Código Civil y Comercial.
- Analizar la responsabilidad del Consorcio de Propietarios como persona jurídica ante el daño provocado por las cosas que caen o son arrojadas de un edificio sometido a Propiedad Horizontal.

6. OBJETIVOS GENERALES

- Desarrollar los presupuestos de la responsabilidad civil.
- Desarrollar las características básicas del Derecho Real de Propiedad Horizontal.
- Desarrollar la persona jurídica del Consorcio de Propietarios y sus Atributos de la Personalidad
- Desarrollar los derechos y deberes de los propietarios.

7. MARCO TEÓRICO

En este proyecto de investigación realizaremos un análisis normativo, en particular del artículo 1760 del Código Civil y Comercial que regula la responsabilidad por las cosas que caen o se arrojan de un edificio, pero orientando su aplicación a aquellos edificios sometidos a propiedad horizontal.

Para lo cual, también se realizará un análisis normativo de las normas del Código Civil y Comercial que regulan la Responsabilidad Civil y el Derecho Real de Propiedad Horizontal.

Así mismo, la regulación se analizará en base a las interpretaciones doctrinarias que se han realizado sobre el problema planteado, con la finalidad de aproximarnos a una solución favorable para la víctima del daño. Por otra parte, no se realizaremos un análisis jurisprudencias debido a que el Código Civil y Comercial solo tiene seis años de vigencia, por lo que hasta el momento no contamos con fallos actuales que traten la problemática planteada.

8. INTRODUCCIÓN

Desde hace unos años la ley N° 13.512 incorporo a nuestro ordenamiento jurídico el Derecho Real de Propiedad Horizontal, que hoy en día se encuentra regulado dentro de los Derechos Reales previstos en el Código Civil y Comercial.

Como veremos más adelante, para poder constituir este Derecho Real deberemos cumplir con determinados requisitos que la ley exige y una vez que se haya logrado, el inmueble que ha sido afectado contara con partes y cosas privadas y comunes de los propietarios. A su vez, la Propiedad Horizontal tiene la particularidad de crear la persona jurídica del Consorcio de Propietarios.

El Código Civil y Comercial ha reconocido expresamente en el artículo 148 Inc. H) al Consorcio de Propietarios como una persona jurídica privada. Como tal, tendrá una personalidad distinta a quienes la integran y capacidad para adquirir derechos y obligaciones conforme a su objeto.

También contara con sus atributos de la personalidad y con dos órganos obligatorios que serán la “asamblea de propietarios” y el “órgano de administración”, y otro órgano de carácter facultativo que es el “consejo de propietarios”.

Este proyecto de investigación tiene como finalidad determinar si el Consorcio de Propietarios, como persona jurídica, puede acarrear responsabilidad civil por las cosas que caen o son arrojadas de un edificio afectado a Propiedad Horizontal.

Para ello, tendremos que tratar el artículo 1760 del Código Civil y Comercial que regula uno de los supuestos de responsabilidad objetiva y que trata específicamente

la responsabilidad de los dueños y ocupantes por las cosas que caen o son arrojadas de un edificio.

Estamos frente a un artículo que regula un supuesto genérico que es aplicable a cualquier edificio, pero en nuestro caso lo trataremos orientado a aquellos edificios sometidos a Propiedad Horizontal.

Al tratar su aplicación dentro de la Propiedad Horizontal, ya no tendremos solo a los dueños y ocupantes de las unas unidades funcionales, sino que también nos encontraremos con el Consorcio de Propietarios, el cual por ser una persona jurídica podrá tener legitimación pasiva.

Lo que nos lleva a tener que determinar cuando el Consorcio de Propietarios responderá por las cosas que caen o son arrojadas del edificio y en su caso con que patrimonio afrontará la reparación de los daños.

El artículo 1760 del Código Civil y Comercial forma parte de las normas de responsabilidad civil, lo que implica que debemos desarrollar sus presupuestos que son la antijuridicidad, nexo de causalidad, factores de atribución y el daño. Los que deberán darse en su totalidad para poder imputar responsabilidad, ya sea a una persona humana o jurídica.

Por otra parte, la reforma del Código Civil y Comercial le ha dado un lugar fundamental a la “Función preventiva del Daño”, por lo que siempre debe buscarse la forma de evitar o agravar el mismo.

Cuando decimos que una cosa cayó o se arrojó de un edificio es porque no se han tomado las medidas necesarias para su prevención. En base a ello, también desarrollaremos la función preventiva y las acciones que pueden tomar los sujetos para evitar, disminuir o agravar los daños.

Antes de empezar a tratar cada uno de los temas en particular, es necesario conceptualizar y ubicar jurídicamente los siguientes vocablos a los fines de lograr una mejor comprensión de este trabajo y de cada temática.

DAÑO: Desde una definición técnica, podemos decir, que daño es causar detrimento, menoscabo o destrucción, ya sea provocado por una persona, por caso fortuito o fuerza mayor. Sin embargo, en el derecho no basta con la producción de cualquier daño sino que debe tratarse de un “daño resarcible”.

Doctrinariamente, siempre se ha discutido dicho concepto haciendo una distinción entre “daño”, en sentido amplio como una lesión a un derecho y por otro lado, se encuentra la teoría del “daño resarcible”.

La primera, es una doctrina tradicional que entiende que el daño se configura con la lesión a un derecho subjetivo que puede ser patrimonial o extrapatrimonial, e incluso en un sentido mucho más abarcativo, con la violación de la norma jurídica.

La segunda concepción, no identifica al daño con la lesión al interés o a un derecho, sino que, parte necesariamente de una lesión para la configuración del “daño resarcible”. Este está constituido por la totalidad de las consecuencias o repercusiones perjudiciales o disvaliosas de la lesión.

Es decir, que es esencial distinguir entre el concepto de daño en sentido amplio y del daño resarcible, que es el que nos importa para la configuración de la responsabilidad civil, ya que es el único que se debe indemnizar.

COSA: Desde un concepto jurídico las cosas representan lo material, es decir, que son bienes materiales que tienen un valor o contenido económico. Existiendo distintas clasificaciones, pero la más importante, es la clasificación de cosas muebles e inmuebles.

Esta distinción, tiene relevancia en distintos aspectos jurídicos debido a que la ley las trata en sentido diferente en cuanto a la transmisión, los gravámenes y su prescripción adquisitiva.

DUEÑO: Se denomina dueño, al titular del derecho real de dominio; es decir quien tiene el uso, goce y disposición material y jurídica de la cosa.

Cabe diferenciar, el concepto de dueño cuando se trata de cosas muebles e inmuebles.

Cuando se hace referencia al dueño de una cosa inmueble, será titular aquel que esté inscripto en el registro correspondiente, por más que la cosa la detente una persona distinta, quien es su caso tendrá la calidad de tenedor de la misma.

En cambio, cuando se trate de cosa mueble habrá que diferenciar entre la “cosa mueble registrable” y la “cosa mueble no registrable”. En el primer caso, se aplica lo mismo que para la cosa inmueble; y en el segundo, se presume que es dueño quien posee la cosa, salvo que esta haya sido robada o se haya perdido.

OCUPANTE: El término ocupante, hace referencia a cualquier persona que habite en el inmueble porque detenta un derecho real o personal, ya sea que se trate de un locatario, usufructuario, comodatario, etc.

GUARDIÁN: No se puede brindar un concepto único de “guardián” de una cosa, sino existen distintas teorías que brindan diferentes conceptos.

La primera, se denomina la teoría de la “guarda material”. En este supuesto, se entenderá que es guardián de una cosa, aquella persona que la detente materialmente de manera real y efectiva, ejerciendo sobre ella vigilancia y dirección. Es decir, que la guarda se genera por el mero contacto físico entre el sujeto y la cosa.

La segunda, es la doctrina de la “guarda jurídica”. En este caso, será guardián quien ejerce sobre la cosa un poder de vigilancia, control y dirección; que se da por la relación jurídica que el sujeto tiene con la misma. La característica esencial, es el vínculo jurídico. Si tenemos en cuenta ésta concepción, por ejemplo, un ladrón nunca podrá ser considerado guardián de la cosa robada porque no tiene vínculo jurídico; como así tampoco todo aquel que no tenga esta unión con la cosa.

En tercer lugar, se encuentra la doctrina de la “guarda provecho”. En la cual, se entiende que es guardián aquel sujeto que aprovecha, usa y obtiene de la cosa un beneficio.

Por último, se encuentra la teoría de la “guarda intelectual”. Para ésta, se requiere la existencia de un poder de hecho efectivo e independiente, que se concreta con la facultad de dirección y control. No es necesaria la existencia de un derecho, por lo cual, se entiende que basta el poder de hecho que le permita al sujeto ejercer el control, dirección y vigilancia sobre la misma.

A su vez, se fija tres requisitos para que se configure la guarda; la tenencia material de la cosa, un poder fáctico de vigilancia, gobierno y control y finalmente es necesario que el poder ejercido sea autónomo e independiente. Por ende, quien utiliza la cosa o emplea, siguiendo instrucciones de otro, no posee la calidad de guardián.

REPARACIÓN: Tomando un concepto general de la Real Academia Española, podemos decir que, la reparación es la “compensación de un hecho o actuación lesiva contra una persona o su patrimonio”.

Sin embargo, cuando tratamos el término “reparación”, dentro del ámbito de la responsabilidad civil, el concepto brindado anteriormente es escaso, ya que, para esta

rama del derecho no se trata de una mera reparación, sino que debe ser una “reparación plena”.

Dicha indemnización, se da cuando el resarcimiento alcanza a las consecuencias mediatas y las inmediatas previsibles. Ricardo Lorenzetti (2015) “Por eso, cuando se afirma que la reparación debe ser plena, íntegra o integral se sostiene que debe indemnizarse todo el daño causado. Pero todo, el daño no significa la totalidad del daño material y moral, sino que, se alude a todo el daño jurídico” (p.492).

En conclusión, se busca la restitución de la situación del damnificado al estado anterior al hecho dañoso.

EDIFICIO: Según la Real Academia Española, un edificio es toda “construcción estable, hecha con materiales resistentes para ser habitada, o para otros usos.

Jurídicamente, un edificio es una cosa inmueble por accesión, ya que, se encuentra inmovilizado por su adhesión física al suelo, con carácter perdurable en el tiempo. Por lo que, los muebles forman un todo con el inmueble no pudiendo ser objeto de un derecho por separado, salvo que sea la voluntad del propietario del inmueble, como es el caso del derecho real de superficie.

CAER: El término “caer” no es propio del lenguaje jurídico, por lo que debemos tomar un concepto general.

Para la Real Academia Española, cuando este término es usado en relación a una cosa, lo define como algo que se desprende o se separa del lugar u objeto al que está adherida.

Si bien, el vocablo puede ser utilizado para distintas situaciones, en nuestro caso, cada vez que se haga referencia a esta palabra se utilizará para referirse a cuando cae una cosa, ya que trataremos el supuesto de las cosas que caen o son arrojadas de un edificio sometido a Propiedad Horizontal.

ARROJAR: Al igual que en el concepto anterior, no tenemos una definición jurídica de la palabra “arrojar”.

Por ello, haremos referencia al concepto fijado por la Real Academia Española. Según la cual, la palabra arrojar consiste en ejercer con violencia algo, de modo que recorra una distancia, movido por el impulso que ha recibido.

PROPIEDAD HORIZONTAL: La Propiedad Horizontal es un Derecho Real enumerado en el Código civil y Comercial.

La definición legal establecida en el artículo 2037, no decide que, la propiedad horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular facultades de uso, goce y disposición material y jurídica, que se ejercen sobre partes privativas y sobre partes comunes de un edificio, de conformidad con lo que establece este Título y el respectivo reglamento de Propiedad Horizontal. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.

CAPITULO I

PRESUPUESTOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN 2. FUNCIÓN PREVENTIVA DEL DAÑO 2.1 EL DEBER DE PREVENCIÓN DEL DAÑO 2.3 ACCIÓN PREVENTIVA 3. ANTIJURIDICIDAD 3.1 ANTIJURIDICIDAD MATERIAL Y OBJETIVA 3.2 LA ANTIJURIDICIDAD COMO ACCIÓN Y OMISIÓN 3.3 LAS CAUSALES DE JUSTIFICACIÓN COMO EXIMENTES DE LA ANTIJURIDICIDAD 4. NEXO DE CAUSALIDAD 4.1 CONCEPTO DE LA RELACIÓN DE CAUSALIDAD 4.2 TEORÍAS DEL NEXO DE CAUSALIDAD 4.3 CONSECUENCIAS RESARCIBLES 4.4 CONCURRENCIA DE CAUSAS 4.5 EXIMENTES DE LA RELACIÓN CAUSAL 4.6 LA RELACIÓN CAUSAL Y LA CARGA DE LA PRUEBA 5. FACTOR DE ATRIBUCIÓN 5.1 FACTOR DE ATRIBUCIÓN SUBJETIVO 5.2 FACTOR DE ATRIBUCIÓN OBJETIVO 5.3 CARGA DE LA PRUEBA DE LOS FACTORES DE ATRIBUCIÓN 6. DAÑO 6.1 NATURALEZA JURÍDICA DEL DAÑO 6.2 REQUISITOS DEL DAÑO RESARCIBLE 6.3 CLASIFICACIÓN DEL DAÑO 6.4 LA REPARACIÓN PLENA DEL DAÑO 6.5 LA PRUEBA DEL DAÑO 7. CONCLUSIÓN

1. INTRODUCCIÓN.

En el ámbito jurídico, la responsabilidad implica la atribución de un deber jurídico en cabeza de una persona, quien, debe dar respuesta por la realización de la conducta u omisión que ha generado un daño. Su fundamento se da, en el principio general de “no dañar a otro”.

La responsabilidad civil no sólo busca en castigar económicamente a quien ha provocado un daño injustificado, sino que también, busca la prevención de los daños o bien el agravamiento de los daños ya producidos.

Este trabajo de investigación está destinado a analizar la responsabilidad por las cosas que caen o son arrojadas de un edificio de Propiedad Horizontal, y para ello, es necesario hacer un desarrollo de todos los presupuesto de responsabilidad civil, ya que sin ellos, es imposible responder a la hipótesis planteada.

2. FUNCIÓN PREVENTIVA DEL DAÑO.

La responsabilidad civil cuenta con tres funciones centrales, que son la prevención, resarcimiento y punición.

Esta última, no está prevista en nuestro Código Civil y Comercial, pero sí se encuentra en la ley de Defensa del Consumidor, siendo aplicable sólo en aquellos casos.

No cabe duda de que, hoy en día, nuestro ordenamiento jurídico consagró como función principal y fundamental de la responsabilidad civil, la prevención del daño. Cada vez, que se produce un daño se compromete el interés general, y es por ello, que el sistema jurídico debe actuar antes que el mismo ocurra.

Según la Real Academia Española, la palabra “prevención”, puede ser entendida como la reparación y disposición que se hace anticipadamente para evitar un riesgo. En nuestro caso, el riesgo de que ocurra un daño, o bien se agrave el ya producido.

Según Ricardo Lorenzzetti¹, la prevención del daño consagra el deber general de actuar para evitar causar a las personas y a las cosas un daño no justificado, es decir, que las personas deberán adoptar conductas positivas o abstenerse a realizar conductas, para impedir su producción o agravamiento.

Para Federico Ossola², la prevención del daño se encuentra integrada por un conjunto de herramientas legales que se orientan a evitar su producción, agravamiento o disminución de su magnitud. Su finalidad, radica en actuar como un factor que promueva la no producción del daño.

2.1 EL DEBER DE PREVENCIÓN DEL DAÑO.

El Código Civil y Comercial, en su artículo 1710, establece de manera genérica, que toda persona tiene el deber de prevenir la producción de un daño o de agravar el ya producido, en cuanto de ella dependa. Es decir, que la posibilidad de prevenir debe evaluarse, en el caso concreto, teniendo en cuenta las condiciones personales del sujeto.

Por otro lado, su actuación debe darse adoptando medidas razonables conforme a la buena fe y a las circunstancias del caso.

Así mismo, el Código Civil y Comercial, hace referencia a tres tipos de conductas exigibles.

La primera de ellas es “evitar causar daños no justificados”, por lo cual, la realización del daño o la no evitación generan una conducta antijurídica.

En segundo lugar, exige “adoptar medidas para evitar que se produzca o disminuir su magnitud”, en éste caso la norma está orientada a situaciones de peligro o sus agravaciones generadas por un hecho ajeno.

Por último, impone “no agravar el daño ya producido” sin importar la causa que lo generó, ya sea, propia o de un tercero se consagra el deber de no agravarlo.

¹ Lorenzzetti, Ricardo L. “Código Civil y Comercial de la Nación comentado” Tomo VIII- 1era Edición - Santa Fe- Rubinzal-Culzoni, 2015, página 294.

² Ossola, Federico A., “Responsabilidad Civil” 1era Edición- Abedelo Perrot 2016, página 170.

El deber de prevención del daño es fundamental en el tema a tratar en este trabajo de investigación, porque, cuando la cosa cayó o fue arrojada se violó el deber de prevención, ya sea, porque el sujeto realizó la conducta de manera intencionada, o bien porque no se tomaron las medidas necesarias para evitar el daño. Este último caso, puede generarse por una variedad de situaciones, como por ejemplo, que el propietario u ocupante no mantenga en condiciones su unidad funcional, que posea cosas riesgosas, que el consorcio por medio del administrador no mantenga en buen estado las cosas o partes comunes, entre otras más.

2.2 ACCIÓN PREVENTIVA.

El deber de prevención de los daños da lugar a la “acción preventiva”, por medio de un proceso autónomo, que tiene por objeto evitar la producción, agravación o continuación de un daño. La misma, está regulada en el artículo 1711 del Código Civil y Comercial, estableciendo que procederá ante cualquier acción u omisión antijurídica que sea pasible de producir un daño, continuarlo u agravarlo, no siendo necesario la concurrencia de un factor de atribución, ya que, lo que interesa es la conducta antijurídica que pueda ocasionar un daño.

Para la procedencia de la misma deben cumplirse con determinados requisitos.

El primero de ellos, es la antijuridicidad de la acción u omisión, partiendo de la base que el hecho generado debe ser ilícito.

En segundo lugar, se encuentra el interés razonable del peticionante, pudiendo ser individual o colectivo, pues así lo establece el artículo 1712 del Código Civil y Comercial.

Por último, debe existir una relación de causalidad entre la conducta debida y el resultado probable, es decir, que según el curso normal de las cosas es posible que ocurra un daño.

Como puede verse, la legitimación activa que permite la ley es amplia, porque todo aquel que tenga un interés razonable en prevenir el daño podrá interponer la acción. Lo cual, en nuestro caso podrán tener interés legítimo el propio consorcio contra un propietario o a la inversa, o cualquier tercero que logre demostrar el interés razonable.

En lo respectivo, a los legitimados pasivos, dicha acción puede interponerse contra los actos de los particulares o del Estado, y también, puede tener por objeto la protección de bienes de los particulares, o del dominio público o privado del Estado.

En cuanto, a la sentencia que admita la acción preventiva, tendrá como finalidad impedir la producción o el agravamiento del daño. Según, las circunstancias de hecho, los magistrados pueden ordenar obligaciones de dar, hacer o no hacer; siempre ponderando la forma menos restrictiva y más idónea para asegurar su eficacia. Vale aclarar, que la medida ordenada podrá tener carácter preventivo o definitivo.

El deber de prevención del daño es fundamental en el tema a tratar, en este trabajo de investigación, porque cuando la cosa cayó o fue arrojada se violó el deber de prevención, ya sea, porque el sujeto realizó la conducta de manera intencionada, o bien, porque no se tomaron las medidas necesarias para evitar el daño.

Este último caso, en la Propiedad Horizontal puede generarse por una variedad de situaciones, como por ejemplo, que el propietario u ocupante no mantenga en condiciones su unidad funcional, que posea cosas riesgosas, que el consorcio por medio del administrador no mantenga en buen estado las cosas o partes comunes, entre otras más.

Si bien el Código Civil y Comercial prioriza la prevención de los daños, no siempre se logra evitar el mismo, y cuando el hecho daño ocurre se debe proceder a indemnizar a la víctima.

Para ello, es necesario que se logre acreditar los cuatro presupuestos de la responsabilidad civil; los que se desarrollan a continuación.

3 ANTIJURIDICIDAD.

Doctrinariamente no se ha brindado un significado uniforme de la antijuridicidad, pero teniendo en cuenta el artículo 1717 del Código Civil y Comercial, podemos decir que es aquel obrar del hombre contrario al ordenamiento jurídico, sea por acción u omisión, siempre que no esté justificado.

Este presupuesto de responsabilidad civil, tiene como fundamento principal el principio general de “no dañar a otro”. Tal como sostiene Compagnicci De Caso,³ la obligación de reparar los daños, deviene tanto de los “actos ilícitos”, como de los “actos lícitos”. En ambos casos, el acto es antijurídico porque se genera un daño injusto, sin importar que la actividad realizada provenga de un acto lícito.

3.1 ANTIJURIDICIDAD MATERIAL Y OBJETIVA.

En el Código de Vélez Sarsfield, la antijuridicidad era formal y subjetiva, porque se requería que el hecho dañoso estuviera expresamente prohibido por las leyes, ya sea nacional, provincia u ordenanzas municipales; y a su vez, los agentes debían obrar con dolo o culpa. Pero con la reforma del código se dio un cambio fundamental, ya que, actualmente se habla de un antijuridicidad material y objetiva.

Lo cual significa, que será antijurídica cualquier acción u omisión que causa daño y que vaya en contra del deber general de “no dañar a otro” ; y sin ser necesario que la ley describa en cada caso, con detalle, la conducta prohibida.

Como se ha señalado anteriormente, el Código Civil y Comercial recepta una concepción material y objetiva de la antijuridicidad.

Se entiende que es “material”, porque no se necesita que la conducta ilícita punible esté plasmada de manera expresa, sino que, basta que surja con nitidez de la norma. Permitiendo así, una antijuridicidad mucho más amplia, abarcando no sólo las prohibiciones contenidas en las mismas, sino también, las que surjan de la costumbre y principios generales; es decir, de todo el ordenamiento jurídico en su conjunto.

A su vez, se considera “objetiva” porque no importa si el autor tenía o no intención de cometer la conducta ilícita, ya que, la antijuridicidad se conforma con el acto y no con la voluntad del agente. Teniendo en cuenta, ésta última característica, se puede llegar a la conclusión de que “todo actuar ilícito es antijurídico si no media una causa de justificación”.

³ Compagnucci De Caso, Ruben H. (2018) “Derecho de las Obligaciones” 1era. Edición, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Editorial “La Ley”, página 746.

Antiguamente, algunos autores confundían la antijuridicidad con el daño provocado. Hoy en día, no caben dudas de que dichos conceptos no son similares, porque la antijuridicidad deviene de la ilicitud en la conducta del hombre; mientras que, el daño es la consecuencia del actuar antijurídico. Por lo que, ambos conceptos están unidos por un nexo de causalidad.

3.2 LA ANTIJURIDICIDAD COMO ACCIÓN Y OMISIÓN.

La norma establece que el actuar ilícito del hombre puede generarse por “acción” u “omisión”.

Cabe aclarar, en este punto, que la referencia que se hace en la norma debe entenderse en sentido amplio como comprensiva no sólo de los actos humanos, sino también del hecho de los animales, las cosas, o bien la actuación de los grupos en sí mismos. Pues, todos éstos, se tratan de supuestos que la ley también contempla como fuentes de responsabilidad.

El concepto de "omisión" se construye siempre con relación a una conducta debida que no se cumplió, por lo que es claro, que existe un previo deber de actuar. Por consiguiente, cabe preguntarse cómo se relaciona con el deber general de no dañar.

El Código Civil y Comercial prevé el “ilícito omisivo” en el artículo 1717, dejando en claro, que en materia de omisiones la antijuridicidad es material porque basta con la violación del deber general de no dañar.

Sin embargo, al existir un previo deber de actuar debe ser evaluada la conducta, en cada caso, sobre la base de las normas del “deber de prevención del daño” del artículo 1710. Dicho artículo, señala expresamente, que ese deber incumbe a toda persona "en tanto dependa de ella", y haciendo referencias a la adopción de "medidas razonables" para evitar que se produzca un daño o disminuir su magnitud.

Conjugando todas esas pautas, puede decirse que habrá un deber de actuar para evitar daños cuando una persona, sin riesgo de sufrir daños ni pérdidas, puede con su accionar evitar un daño a un tercero. Por lo cual, si no actúa de manera preventiva se genera el actuar antijurídico por “omisión”.

3.4 LAS CAUSALES DE JUSTIFICACIÓN COMO EXIMENTES DE LA ANTIJURIDICIDAD.

El concepto de causales de justificación ha sido ampliamente desarrollado en el ámbito penal y también ha generado discusiones para los civilistas. A pesar de esto, no se ha podido consensuar un concepto para definir a las mismas. Por ello, haré referencia a Matilde Zavala de Gonzales⁴, quien considera que las “causales de justificación” son factores axiológicos que excluyen la antijuridicidad. Tratándose así, de excepciones que legitiman el actuar de la persona.

El Código Civil y Comercial en el artículo 1718 recepta como eximentes de la antijuridicidad la legítima defensa, estado de necesidad y el ejercicio regular de un derecho.

La primera causal, es el “ejercicio regular de un derecho”, en la cual se busca justificar los daños que puedan resultar del ejercicio de este. No obstante, su límite está dado por el ejercicio abusivo del derecho.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 10 del Código Civil y Comercial, los derechos deben ser ejercidos de conformidad con los fines del ordenamiento jurídico y los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres. Cuando estos límites se transgreden se configura el abuso, generando que la conducta deje de estar justificada.

En segundo lugar se encuentra la “legítima defensa”, ya sea propia o de terceros. Para que sea aplicable se requiere la configuración de ciertos requisitos enumerados por la norma, los cuales son la existencia de una agresión ilícita, actual o inminente; salvo que quien agrede actúe a su vez en ejercicio de una causal de justificación.

Otro de los requisitos, es la ausencia de provocación de parte de quien se defiende, o del tercero contra quien se dirige la agresión.

Como último elemento, se requiere el empleo de un medio racionalmente proporcionado para defenderse en relación con el usado por el atacante y que estos medios no sean excesivos para que el acto no se convierta en antijurídico. Vale recordar,

⁴ Zavala de Gonzales, Matilde (2004) “Actuaciones por Daños” 1era. Edición- Buenos Aires, Hammurabi; página 197.

que el tercero que no fue agresor ilegítimo y que sufre un daño tiene derecho a obtener una reparación plena.

Otra de las causales enumerada en el artículo 1718 del Código Civil y Comercial es “el estado de necesidad”, en este caso se configura cuando una persona causa un daño para evitar otro mayor, actual o inminente, al que ha sido extraño y que amenaza al agente o a un tercero.

El autor del daño, debe encontrarse frente a una situación de peligro que él no ha contribuido para causarla y que genera la amenaza para él o para un tercero, teniendo como única posibilidad para evitar ese daño causar otro de menor entidad.

Dicha causa de la justificación va de la mano con el factor de atribución objetivo de “equidad”, debido a que el Código Civil y Comercial establece expresamente que pese a configurarse los presupuestos del estado de necesidad, el damnificado tiene derecho a ser indemnizado en la medida en que el juez lo considere equitativo.

Pues, se trata de un caso de responsabilidad por acto lícito y aunque el hecho dañoso está autorizado por la ley se debe una indemnización, que puede no ser plena en función de las circunstancias.

Por otro lado, el Código Civil y Comercial recepta una última causal de justificación de la antijuridicidad en el artículo 1720, que es el “consentimiento del damnificado”; donde se establece, como principio general, que el consentimiento de la víctima opera como una causa de justificación del daño, teniendo su fundamento en el “principio de la autonomía de la voluntad” y en la facultad que posee cada sujeto de disponer de sus derechos personalísimos.

Sin embargo, no todo consentimiento exime de responsabilidad sino que debe cumplir con determinados requisitos que la ley impone. Ellos son, que el consentimiento del damnificado sea libre e informado. Entendiéndose como "libre" cuando se tratar de un acto voluntario en los términos del artículo 260 e "informado" cuando se haya suministrado toda la información necesaria para que la persona tenga una total comprensión del acto que está consintiendo.

A su vez, la cláusula que instrumenta ese consentimiento no debe ser abusiva; y por último, el consentimiento no debe recaer sobre bienes indisponibles como los derechos personalísimos.

Es común, que se confunda la “asunción del riesgo” y el “consentimiento del damnificado”.

Esto es erróneo porque, como explique anteriormente, el consentimiento del damnificado es una causal de justificación, en tanto se cumpla con los requisitos exigidos por la ley. Mientras que, la asunción del riesgo no lo es. Este último, está previsto en el artículo 1719 del Código Civil y Comercial y se presente cuando la propia víctima se expone a una situación de riesgo, sin saber que sufrirá un daño posteriormente. Es por ello, que no es un eximente de la antijuridicidad.

Ahora bien, si la víctima interfirió en el nexo causal, total o parcialmente, y por su intervención sufre el daño se eximirá de responsabilidad, pero no por ausencia de antijuridicidad sino por la interrupción del nexo causal.

Una vez que se haya logrado determinar la acción, omisión o comisión por omisión que realizó un sujeto o un grupo de personas y que por medio de la misma se haya generado un daño, debe continuarse analizando el hecho para determinar la relación causal, entre el actuar del sujeto y las consecuencias producidas.

4 NEXO DE CAUSALIDAD.

Tal como se analizará, el nexo de causalidad actúa como un presupuesto de la responsabilidad civil. No obstante, la relación de causalidad excede notablemente el ámbito del derecho.

Se puede decir, que el causalismo es un método científico que busca el conocimiento de las cosas a través del estudio y análisis de sus causas.

Antes de comenzar a tratar el tema, es necesario distinguir entre “relación causal” como es entendida en las “ciencias naturales” y el “derecho”, ya que la utilización de los términos se presta a confusión.

Vale aclarar, que el derecho asigna el carácter de causa a hechos que según las leyes de la física pueden haber ocasionado determinado efecto, a fin de asignarles determinadas consecuencias jurídicas.

Algunos autores, como Pizarro, Ramon Daniel⁵ hacen una distinción fundamental entre causa, condición y ocasión.

Se considera, que la “condición” es el antecedente de un resultado que en algunos casos es indispensable que ocurra y se la va a denominar “conditio sine qua non”. Lo que lleva a entender, que la condición debe ser adecuada e idónea para ocasionar el daño. Pues, si bien la causa es siempre una condición del daño, no toda condición es causa.

Por otro lado, nos encontramos con la “ocasión” que es también una condición del resultado que activa a la verdadera causa.

4.1 CONCEPTO DE LA RELACIÓN DE CAUSALIDAD.

El nexo de causalidad o también llamado “relación de causalidad” se trata de un enlace material que existe entre un hecho antecedente y un hecho consecuente, y que permite establecer a quien debe ser imputado un hecho determinado y sus consecuencias.

En ese marco, la teoría de la relación de causalidad cumple una doble función. Determinar la autoría, es decir quién debe considerarse jurídicamente como el autor de un determinado daño, y establecer la extensión del resarcimiento, ósea las consecuencias que debe reparar quien resulte responsable.

Es claro determinar el nexo de casualidad cuando hablamos de “acciones”, ya que al realizar determina acción que genere un daño, el mismo va a quedar configurado.

Sin embargo, no es tan sencillo cuando se trata de “omisiones” o “comisión por omisión”.

En la primera, la cuestión versa en imputar responsabilidad por no haber obrado. La mayoría de los autores han entendido que la omisión se configura por la culpa, ya que no cumplido con la diligencia debida, generándose así el nexo causal.

⁵ Pizarro, Ramon Daniel, (1999) “Instituciones de Derecho Privado Obligaciones 3”, Editorial Hammurabi; página 96.

Distinto es el caso que se presenta en la “comisión por omisión” donde el análisis sólo versa sobre la creación de una situación de riesgo y la conducta inerte.

La relación causal se presenta tanto en la responsabilidad contractual y extracontractual. En la primera, el daño resulta directamente del incumplimiento de un contrato o de una obligación. En cambio, en el segundo caso se da cuando se viola el deber de no dañar a otro. Cuyo menoscabo, deriva de una lesión a un interés no reprobado por el ordenamiento jurídico.

También, encontramos un tercer supuesto que es la “acción de prevención” regulados en los artículos 1710 y 1711 del Código Civil y Comercial, donde se pretende que la persona prevenga un daño, su continuación o el agravamiento de uno ya generado.

En estos casos, existe un deber específico de actuar y un deber genérico. En este último supuesto, debe valorarse la conducta en cada situación en concreto según posibilidades de cada sujeto, ya que también es aplicable el concepto de “previsibilidad” del daño.

4.2 TEORÍAS DEL NEXO DE CAUSALIDAD.

Al tratar este presupuesto de responsabilidad civil encontraremos diversas teorías, que han surgido a lo largo de la historia, para determinar quién ha causado el daño.

En primer término, tenemos la “teoría de la causa próxima”, la misma sostiene que la causa que provocó el daño es la más próxima al resultado aplicando un criterio temporal. La crítica que se le efectuó es que no siempre la última conducta realizada es la que puede haber provocado el daño, ya que el orden temporal no es siempre igual al orden natural.

En segundo lugar, la “teoría de la causa eficiente” que trata de un concepto de eficiencia, es decir, de idoneidad para causar el daño. Por lo cual, la causa que generó el mismo debe haber sido de tal magnitud para poder provocarlo.

Por último, la “teoría de la causa adecuada”, la cual es la receptada en nuestro ordenamiento jurídico. Parte de la base de que sólo puede considerarse jurídicamente "causa" de un resultado, aquel hecho que de acuerdo a lo que suele suceder en función

de las reglas de la experiencia y según el curso normal de las cosas, pueden normalmente generar un daño.

No basta, entonces con que entre el hecho y resultado se de una relación causal desde el punto de vista físico, sino que además, el resultado aparezca como una consecuencia previsible del hecho.

Esta previsibilidad, siempre se mide en abstracto teniendo en cuenta lo que habría previsto un "hombre medio" imaginándolo hipotéticamente en el momento del hecho. Es decir, que debe preguntarse si un hombre medio puesto en esa situación podría haber previsto que aquel hecho iba a generar ese resultado.

El artículo 1726 dice ahora expresamente, que son reparables las consecuencias dañosas que tienen nexo adecuado de causalidad con el hecho productor del daño. Es decir, que según el curso normal y ordinario de las cosas existe probabilidades mayores o menores, de que por medio de tal conducta u omisión, se genere tal daño.

4.3 CONSECUENCIAS RESARCIBLES.

Ahora, que ya hemos hecho referencia a las teorías para determinar quién es el autor del daño y quién debe resarcir las consecuencias, cabe hacer referencia a las consecuencias provocadas para saber hasta dónde se extiende la responsabilidad.

Todo hecho genera, desde el punto de vista físico, un sin número de consecuencias, pero no todas ellas son resarcibles para el derecho.

Sólo se repararán las consecuencias que estén en relación causal con el mismo, es decir, las que un hombre medio habría podido prever en el momento en que se causó el daño.

El marco regulatorio del nexo de causalidad se encuentra en el Código Civil y Comercial.

En especial, trataremos los artículos 1726 y 1727, los que no hacen distinciones según la responsabilidad sea contractual o extracontractual, razón por la cual es aplicable a ambas órbitas.

El artículo 1726, declara resarcibles las consecuencias inmediatas y las mediatas previsibles, salvo disposición legal en contrario.

Por otro lado, el artículo 1727 define las distintas clases de consecuencias.

Las “consecuencias inmediatas” entendidas como aquellas que acostumbran a suceder según el curso natural y ordinario de las cosas. Las cuales son previsibles y resultan directamente del acto mismo.

Las “consecuencias mediatas previsibles” que resultan, solamente, de la conexión del hecho originario con un acontecimiento distinto. Si el acontecimiento es previsible, la consecuencia que resulta también lo es y se imputa igualmente al responsable.

Por último, el artículo 1727 dispone que las "consecuencias casuales" o “remotas” que son las que no puede preverse, no son resarcibles. Aquí, ya no hay relación causal adecuada, precisamente porque entre el hecho originario y el daño, se interpone otro u otros hechos que no son previsibles, de acuerdo al curso normal y ordinario de los acontecimientos.

4.4 CONCURRENCIA DE CAUSAS.

Cuando se analiza la relación causal no sólo debe ser pensada en aquellos casos en donde solo interviene una única persona, sino que puede darse el fenómeno que se conoce como “concurrency de causa” o “concausación”; donde se presentan varias causas para la producción del daño.

La causalidad, puede presentarse de forma “conjunta o común”, cuando todos los participantes del hecho intervienen en la misma medida y responderán de forma solidaria, tal como lo regula el artículo 1751.

También, puede ser de “forma acumulativa o concurrente”. En este caso, intervienen dos o más personas, pero cualquiera de ellos individualmente podría haberlo causado. Sin embargo, seguirán respondiendo solidariamente bajo lo dispuesto por el artículo mencionado anteriormente.

Por último, la causalidad podrá ser “alternativa o disyunta”, donde se le va a atribuir el hecho a dos o más personas pero cualquiera de ella podría haber causado el

hecho dañoso. En estos supuestos, se deja de lado la imputabilidad individual, ya que se analiza el actuar de aquellos que forman parte de un grupo o comunidad, por lo cual se aplica en los casos de responsabilidad anónima previstos en los artículos 1760, 1761 y 1762.

En resumen, el daño puede haber sido generado por una o varias personas o bien varias personas pueden haber intervenido en el hecho para provocar el daño, pero en todos los supuestos la ley permite que el demandado pueda acreditar que no ha intervenido en el mismo y estos se dan por medio de los eximentes del nexo causal.

4.5 EXIMENTES DE LA RELACIÓN CAUSAL.

La relación de causalidad entre el hecho ilícito y el daño cuya reparación se pretende es un presupuesto indispensable de la responsabilidad civil.

Sin embargo, este nexo puede ser excluido total o parcialmente por ciertas circunstancias conocidas como "causa ajena" y estas son el hecho de la víctima, el caso fortuito o la fuerza mayor, y el hecho de un tercero por quien no se deba responder. Vale aclarar que cuando la interrupción es total se exime absolutamente de responsabilidad, mientras que cuando es parcial la responsabilidad existe pero se atenúa.

La primera eximente es el "hecho de la víctima", regulada en el artículo 1729, en el que se dispone que deba existir un aporte causal por parte de la víctima que limite o excluya en la incidencia del daño.

A su vez, existe la excepción cuando la ley o el contrato dispongan que deba tratarse de su culpa, de su dolo o de cualquier otra circunstancia especial. Cabe recordar el artículo 1719 en cuanto a la asunción del riesgo por la víctima y que en el hecho le ocurra un daño en el cual ella misma intervino, también exime el nexo de causalidad.

Por otro lado, como segunda eximente, encontramos el "caso fortuito o fuerza mayor", se trata de un acontecimiento imprevisible o inevitable exterior y que traslada la autoría del hecho a un tercero. Es importante decir, que el caso fortuito produce un quiebre total de la relación causal entre el hecho del agente y el daño, liberando totalmente de responsabilidad.

Aun así, será aplicable cuando se cumplan con tres requisitos que son la imprevisibilidad, inevitabilidad y que sea ajeno.

La “imprevisibilidad” está íntimamente relacionada a la teoría de la causalidad adecuada, ya que esta, busca establecer, si existe un vínculo causal adecuado entre un hecho y un resultado. En este último caso, debe indagarse si el resultado era previsible para un hombre medio que estuviera en conocimiento de las circunstancias del caso. Pues, en el caso fortuito se trata de un hecho que no habría podido ser previsto para el hombre y es por ello, que rompe el nexo causal adecuado entre el hecho del agente y el daño.

El segundo requisito es la “inevitabilidad”, que está relacionado con la imprevisibilidad porque un hecho que no ha podido preverse tampoco ha podido evitarse. Incluso, puede que el hecho si era previsible, pero que de todas formas se constituya un caso fortuito por no evitarse.

En último lugar, tenemos el requisito de la “ajenidad”. Hay caso fortuito cuando el agente no ha realizado una conducta, ya sea, por acción o por omisión que haga posible el hecho lesivo.

Es propicio destacar la diferencia entre el caso fortuito y la ausencia de culpa. Tal como lo entiende Ricardo Lorenzetti⁶, no se es culpable si una persona puesta en las mismas circunstancias de tiempo y lugar, habría actuado del mismo modo. Por otro lado, el caso fortuito requiere más que la falta de culpa, ya que no basta con probar la diligencia o haber adoptado las precauciones necesarias, sino que es esencial demostrar que el daño no habría podido ser evitado ni siquiera, ni aun tomando las diligencias necesarias. La característica esencial del caso fortuito es la “imposibilidad”. Por lo que ni el responsable ni nadie, en su lugar, hubieran podido evitar el daño.

Por otro lado, en lo que respecta a los efectos del caso fortuito, se ha discutido doctrinariamente si el efecto del caso fortuito es la exoneración total de responsabilidad, o bien la atenuación de la responsabilidad. El código zanja esta discusión y se dispuso que el efecto del caso fortuito exima de responsabilidad, salvo disposición en contrario.

La tercera eximente de responsabilidad que encontramos en el “hecho de un tercero” está regulado en el artículo 1731. La eximente en estudio se configura con el

⁶ Lorenzetti, Ricardo L. (2015) “Código Civil y Comercial de la Nación comentado” Tomo VIII- 1era Edición - Santa Fe- Rubinzal-Culzoni, página 435.

hecho de un tercero extraño y por el cual uno no debe responder. Quien interviene en la cadena causal provoca el daño. A su vez, se dispone que el hecho del tercero únicamente libera de responsabilidad si reúne los caracteres del caso fortuito. En caso contrario, es decir, si el hecho del tercero concurre causalmente con el del responsable, ambos responderán de manera total frente a la víctima.

4.6 LA RELACIÓN CAUSAL Y LA CARGA DE LA PRUEBA.

Por último, es necesario que hagamos referencia a la carga de la prueba en relación a los eximentes del nexo de causalidad.

Como se sabe, el principio general es que la carga de la prueba sobre la causalidad recae en el actor, pero como será el demandado quien invoque la existencia de un eximente, pesará sobre él la carga de acreditar esa circunstancia.

En el Código Civil y Comercial en el artículo 1736 consagra excepciones a la regla que el demandado debe probar la eximente. Estas, pueden ser consideradas como la excepción de la excepción y se presenta en los casos en que la ley impute o presuma la causalidad.

En el caso de que la ley impute la causalidad que son los supuestos de los artículos 1760 y 1761 frente al daño proveniente de un miembro no identificado de un grupo determinado, la ley presume que todos los integrantes de este último son autores. A cada uno de los miembros del grupo compete entonces eximirse mediante la prueba de la causa ajena.

En cambio, en los casos de presunción de la causalidad, como es en los supuestos de los daños causados por el hecho de las cosas y actividades riesgosas, el demandado debe probar la causalidad entre el daño y el riesgo de la cosa o de la actividad.

Al determinar la relación causal entre las consecuencias del hecho producido y el autor del daño, y una vez que se haya probado el mismo se tiene que fundamentar porque se le imputará el hecho a la persona y ello se hará por medio de los factores de atribución que se desarrollan en el siguiente punto.

5 FACTOR DE ATRIBUCIÓN.

Cada vez, que se le quiere asignar la autoría o la imputación material de un hecho a una persona no alcanza sólo la existencia del nexo de causalidad, sino que es necesario un factor de atribución.

Matilde Zavala de González⁷ afirma que los factores de atribución son las razones que van a justificar la responsabilidad, ya que constituyen el fundamento de la obligación de responder.

Así mismo, José Mosset Iturraspe⁸ entiende que el derecho se encarga de desplazar las consecuencias económicas del daño sufrido por la víctima en cabeza de quien lo ha provocado. Pues, ese desplazamiento se da por medio del facto de atribución porque permiten justificar que el daño que sufrió una persona se traslade económicamente a quien lo generó.

En definitiva, se puede decir que este presupuesto es el porque de la responsabilidad civil.

El Código Civil y Comercial reconoce en el artículo 1721 que los factores de atribución pueden ser objetivos y subjetivos, y en caso de ausencia normativa se aplicará como factor la culpa.

Por otro lado, en el ámbito de responsabilidad obligacional el factor de atribución dependerá del tipo de obligación. Por lo cual, si se trata de una obligación de medios se aplicará un factor subjetivo; en cambio, cuando sea una obligación de resultado será un factor objetivo.

5.1 FACTOR DE ATRIBUCIÓN SUBJETIVO.

⁷ Zavala de Gonzales, Matilde (2004) “Actuaciones por Daños” 1era. Edición- Buenos Aires, Hammurabi, página 201.

⁸ Mosset Iturraspe, José (1997) “Responsabilidad Civil” 2da Reimpresión- Hammurabi, página 141.

La aplicación de un factor subjetivo de atribución implica hacer un juicio de reproche sobre la conducta de la persona. Es decir, que se aplicará el concepto de “culpabilidad” que incluye el dolo y la culpa. En ambos casos, el sujeto, de ser “imputable”, debe haber obrado con discernimiento, intención y libertad.

La culpa se verifica por la omisión de un comportamiento diligente en el cumplimiento de una obligación o bien en el deber jurídico de no dañar⁹. Por lo cual, se puede decir, que la culpa consiste en la omisión de la diligencia debida según la naturaleza de la obligación y las circunstancias de la persona, el tiempo y lugar. Abarcando la negligencia, la imprudencia y la impericia en el arte o profesión.

La “imprudencia” es una conducta positiva que el sujeto realiza de manera precipitada.

En cambio, la “negligencia” se da cuando no se adopta las debidas precauciones que el caso requería. Es decir, no se prevé lo previsible o habiéndolo hecho no se toman las medidas necesarias para evitar el daño.

Por último, la “impericia” implica el desconocimiento o incumplimiento de las reglas propias del arte, oficio o profesión.

La apreciación o valoración de la culpa puede darse en abstracto o en concreto. En abstracto se comparará el comportamiento de la persona según un comportamiento genérico. Cuando es en concreto se valora la conducta realizada por el sujeto y las circunstancias del caso.

Para nuestro Código Civil y Comercial la apreciación de la culpa se hace en base a una previsibilidad común o media, es decir, se compara con la conducta de un hombre común y diligente. Sin embargo, hay que tener en cuenta el artículo 1725, donde se establece que cuando mayor sea el deber de obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas, mayor será la diligencia exigible al agente y la valoración de su previsibilidad.

En la responsabilidad por daños el “dolo” implica realizar un hecho ilícito a sabiendas y con intención de dañar al otro.

⁹ Ossola, Federico A. (2016) “Responsabilidad Civil” 1era Edición- Abedelo Perrot, página 108

Como factor de atribución subjetivo, previsto en el artículo 1724, se entiende que el dolo se configura por la producción de un daño de manera intencional o con manifiesta indiferencia por los intereses ajenos. Por lo cual, se configurará por la realización de una conducta que tenga como finalidad afectar directamente los intereses de terceros, o bien por la indiferencia hacia ellos.

5.2 FACTOR OBJETIVO DE ATRIBUCIÓN

Los factores de atribución son objetivos cuando se justifica la responsabilidad independientemente de la subjetividad del autor del hecho, apoyándose en motivos diferentes al dolo y la culpa.

Ha quedado claro, en lo dispuesto por el artículo 1722 del Código Civil y Comercial, donde se establece que el factor de atribución será objetivo cuando sea irrelevante la culpa del agente, pudiendo liberarse si demuestra la causa ajena. Vale aclarar, que estos se aplican cuando se trate de casos de autoría propia como de autoría ajena.

Como primer factor de atribución objetivo encontramos el “riesgo creado” que supone introducir en la comunidad una situación de peligro, ya sea por medio de una cosa o actividad que potencia las probabilidades de que se genere un daño o bien agravar el peligro ya existente.

En verdad, todo daño que se genera proviene de un riesgo anterior, pero el riesgo creado como factor de atribución parte de la previsibilidad del daño y de la inseguridad que debe ser soportada por la sociedad.

Autores como Ruben H. Compagnucci De Caso,¹⁰ consideran que el fundamento de dicho factor de atribución se da con la concepción solidarista del derecho, exigiendo que quien causa un daño se obliga a repararlo, volviendo a restablecer el equilibrio que se rompió.

¹⁰ Compagnucci De Caso, Ruben H. (2018) “Derecho de las Obligaciones” 1era. Edición, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Editorial “La Ley”, página 811

Esta teoría, fue receptada por el Código Civil y Comercial en el artículo 1757 el que regula la responsabilidad por el riesgo o vicio de las cosas.

En correlación con la teoría desarrollada, anteriormente, nos encontramos con la “teoría del riesgo provecho” la cual requiere para imputar responsabilidad que el autor del riesgo saque un beneficio económico de la actividad riesgosa. Generalmente, quien crea el riesgo se beneficia económicamente, pero en esta teoría no sólo queda comprendido quien lo crea, sino que también comprende a aquella persona que sin crearlo se beneficia. Por lo cual, tendrán responsabilidad todos los intervinientes en la cadena de comercialización.

También, encontramos como factor objetivo la “equidad” que es una forma de justicia ajustada a cada caso en concreto, donde las normas no pueden prever con exactitud. Cuando sea aplicable, será el juez quien determinará si existe o no responsabilidad y en su caso la extensión. En nuestro ordenamiento está previsto en los casos en que los daños sean causados por actos involuntarios y es la facultad otorgada a los jueces para atenuar la indemnización bajo los límites indicados por el artículo 1742. Por último, la equidad se aplica para fundamentar la indemnización en los casos de los daños provocados por “estado de necesidad” previsto en el artículo 1718.

Al igual que el resto de los presupuestos de la responsabilidad civil los factores de atribución deben ser acreditados.

5.3 CARGA DE LA PRUEBA DE LOS FACTORES DE ATRIBUCIÓN.

El artículo 1734 otorga un principio general estableciendo que la carga de la prueba pesa sobre quien lo alega, que en principio, será el actor.

En el supuesto de que se aplique como factor de atribución la culpa, no hay que olvidar la excepción consagrada en el artículo 1735, donde se autoriza al juez a distribuir la carga de la prueba ponderando cuál de las partes se hallaba en mejor situación para probar.

En lo respectivo a la prueba de los eximentes de los factores de atribución también se establece como regla que deberá probarlos quien lo alega, es decir, el demandado.

Al justificar la conducta del sujeto por medio de un factor de atribución, ya se objetivo o subjetivo, y una vez probado el mismo, sólo queda acreditar el último presupuesto de responsabilidad civil que es el daño.

6 DAÑO.

Tomando un significado común de la palabra “daño” se puede decir que es todo menoscabo o destrucción de un bien generado por algún motivo, ya sea por acción de una persona o por fuerza mayor.

Sin embargo, para el derecho, el daño es un elemento básico e indispensable para que se active el sistema resarcitorio y que nos interesa cuando por medio de este se genere una lesión a un interés no reprobado por el ordenamiento jurídico.

6.1 NATURALEZA JURÍDICA DEL DAÑO.

La naturaleza jurídica del daño ha traído arduas discusiones en la doctrina.

Existen tres teorías sobre la noción de daño resarcible. Dos entienden al daño como lesión y la otra hace referencia al resultado, es decir, el daño y su consecuencia.

La primera teoría toma al daño como la “lesión a un derecho o a un bien jurídico”, clasificando al daño como patrimonial o extrapatrimonial, dependiendo del derecho menoscabado. Será patrimonial cuando se lesione un bien o un derecho de contenido económico. En cambio, será extrapatrimonial o moral, si se lesiona un derecho a la personalidad. La crítica que se le efectuó a esta teoría radica en que la lesión patrimonial puede también causar un daño moral o a la inversa.

Otra concepción, entiende que el daño es una “lesión a un interés jurídicamente tutelado”. El objeto del daño se identifica con el objeto de la tutela jurídica, es decir que será daño patrimonial cuando se lesione un interés económico y será extrapatrimonial cuando se lesione un derecho de la personalidad.

La última postura toma al daño como el “resultado” de la lesión a un bien o un interés jurídico. Por lo que, diferencia la lesión del derecho o interés, de las

“consecuencias” perjudiciales que de ella derivan. El daño patrimonial repercute en bienes económicos y el moral el que afecta a la integridad espiritual de la víctima.

Esta última postura fue la receptada en el Código Civil y Comercial, cuando en el artículo 1737, se ha establecido que habrá daño cuando se lesione un derecho o un interés no reprobado por el ordenamiento jurídico, ya sea, que tenga por objeto la persona, el patrimonio o derechos de incidencia colectiva.

Dicha definición, nos lleva a decir que no se trata sólo de la lesión a un “derecho subjetivo” si no del menoscabo de cualquier interés no reprobado por el ordenamiento jurídico. De este modo, se protege al interés afectado y, por añadidura, al derecho subjetivo.

6.2 REQUISITOS DEL DAÑO RESARCIBLE.

El daño será resarcido cuando se reúnan los requisitos previstos en el artículo 1739 del Código Civil y Comercial, que son certeza, personalidad y subsistencia.

Cuando se habla de la “certeza” del daño se hace referencia a su existencia debiendo ser real y efectivo, pero nunca debe ser hipotético. Vale recalcar, que el daño “cierto” no equivale al daño actual, ya que cuando se habla de posibles daños futuros estos deben ser ciertos o previsibles. Esto es porque en la “certeza del daño” se admite la seguridad sobre su existencia como, así también, la probabilidad; y en este último caso es cuando cobra importancia la función preventiva del derecho de daño.

Por otro lado, nos encontramos con la “personalidad del daño”. El mismo debe ser personal o directo de quien lo invoca, ya sea individual o colectivo, y que a su vez le otorga legitimación activa para accionar.

Cuando del hecho dañoso sea lesionado a varias personas, las pretensiones de las víctimas son independientes, ya que cada interesado tiene derecho a pedir la reparación del daño que se le provocó, cuya existencia, magnitud y comprobación del mismo, no está sujeta al sufrido por los otros actores. En caso de que accionen todos conjuntamente, la indemnización no se distribuye, sino que se atribuye a cada cual la que exclusivamente le corresponde.

El principio de personalidad del daño rige tanto para el damnificado directo como, así también, para el damnificado indirecto. Es decir, aquel tercero cuyos intereses lícitos fueron lesionados por “efecto rebote”.

El último requisito esencial es la “subsistencia”, consiste en que el daño aún no ha sido resarcido por el responsable. También, subsiste el daño cuando la propia víctima afrontó con sus recursos la reparación del mismo. Como si también, subsistirá en el supuesto de que la víctima fue indemnizada por un tercero a quien se le va a transferir la legitimación activa para reclamarle al responsable.

Todos los requisitos son esenciales para que se otorgue una indemnización, debido a que el artículo 1739 del Código Civil y Comercial expresa, claramente, que para la procedencia de la indemnización debe existir un perjuicio directo o indirecto, actual o futuro, cierto y subsistente.

Cierta parte de la doctrina añade otro requisito al daño resarcible, y este sería la “seriedad del daño”, que conllevaría a desechar el resarcimiento de perjuicios insignificantes. La realidad es que no puede rechazarse el reclamo de perjuicios escasos cuando existen y son injustos, es decir, antijurídicos.

Tal como afirmó Matilde Zavala de Gonzales¹¹, la escasa o no importancia de los daños debe ser evaluada judicialmente, siempre que no consista en pretensiones abusivas o caprichosas de la propia víctima.

Vale aclarar, que no existe ninguna norma del Código Civil y Comercial donde se exija la “seriedad del daño” como requisito del daño resarcible, lo cual es acertado, porque permite el reclamo por cualquier hecho dañoso antijurídico.

6.3 CLASIFICACIÓN DEL DAÑO.

El daño puede clasificarse de diversas formas y según los criterios que sigue cada autor puede agruparse según su fuente por la naturaleza de las consecuencias que

¹¹ Zavala de Gonzales, Matilde (2008) “Actuaciones por Daños” 1era. Edición- Buenos Aires, Hammurabi, página 80.

produce, por su extensión o por su modalidad. Sin embargo, haré referencia a las más importantes.

Puede clasificarse en daño “patrimonial” y “extrapatrimonial”.

El primero, le ocasiona un perjuicio al patrimonio de la víctima, pudiendo recaer directamente sobre los bienes o cosas que componen su patrimonio o bien como consecuencia de un perjuicio causado a la persona misma. Dentro de éste, queda comprendido el “daño emergente” y “el lucro cesante”.

Tal como lo expresa Jose Mosset Iturraspe¹², el daño emergente implica la pérdida o disminución en el patrimonio de la víctima generado el empobrecimiento del mismo. Por otro lado, el lucro cesante implica la frustración de ganancias o ventajas económicas futuras, ósea, la privación de un enriquecimiento patrimonial. En ambos casos, sigue rigiendo la previsibilidad de las consecuencias previstas en los artículos 1725 y 1726 del Código Civil y Comercial.

Existirá daño extrapatrimonial cuando se afecte lo que el sujeto es, o bien, cuando se provoque una lesión a sus derechos personalísimos. En lo que respecta a la legitimación activa, el artículo 1741 del Código Civil y Comercial se la otorga al propio damnificado, como así también, a otros damnificados indirectos como sería el cónyuge, descendiente, ascendiente, o quien conviva con el recibiendo un trato familiar. Dicha legitimación sólo se otorga en los casos de muerte o gran discapacidad de la víctima.

En lo respectivo a la prueba el daño, no se presume, sino que debe ser probado por quien lo invoca, salvo cuando la ley lo impute o presuma.

Otra clasificación que se presenta, es el “daño causado individualmente” y “daño causado colectivamente”.

En el primer caso, el daño es causado por un solo sujeto. También, dentro del daño individual podemos encontrar el supuesto del autor anónimo, previsto en el artículo 1761 del Código Civil y Comercial, donde el daño es causado individualmente pero pertenece a un grupo y no está identificado.

Es decir, la autoría es singular pero anónima. Se trata de un caso de “causalidad disyuntiva o alternativa”, sólo uno o algunos del grupo pueden haber causado el daño;

¹²Mosset Iturraspe, Jose (1997) “Responsabilidad Civil” 2da Reimpresión- Hammurabi, página 231.

pero la imposibilidad de determinarlo genera una presunción en contra de todos. Lo expuesto, significa que la responsabilidad será colectiva, de manera provisoria, hasta que cada uno pueda probar su no autoría o la autoría ajena.

También habrá daño colectivo cuando el hecho haya sido provocado en coparticipación de varias personas, ya sea, de forma voluntaria o accidental.

Por último, existirá daño colectivo cuando provenga de una actividad peligrosa para terceros. En cuyo caso, todos los integrantes responderán solidariamente por el daño causado por uno o más de sus miembros, salvo que se logre demostrar que no pertenecía al grupo. Este último supuesto se encuentra regulado por el artículo 1760 del Código Civil y Comercial.

Sin importar de qué tipo de daño estemos hablando, el mismo debe ser reparado acorde a las pautas y dentro de los límites fijados por el Código Civil y Comercial.

6.4 LA REPARACIÓN PLENA DEL DAÑO.

Todo daño debe ser reparado, plenamente, tal como lo establece el artículo 1740 del Código Civil y Comercial. El cual consiste en la restitución de la situación del damnificado al estado anterior al hecho dañoso, ya sea, por el pago en dinero o en especie.

El término de reparación plena ha generado diversas discusiones sobre lo que realmente sería indemnizable y lo que no. La reparación no significa la totalidad del daño patrimonial o extrapatrimonial, sino que sólo alude al daño jurídico contemplado por la ley. Lo que lleva a entender que la reparación tendrá límites¹³.

Dentro de los límites se encuentra la relación de causalidad, porque solo se resarcirá las consecuencias inmediatas y las meditas resarcibles. Otro límite, se presenta con el interés tutelado debido a que puede existir un daño pero, tal vez, este no esté jurídicamente protegido.

¹³ Lorenzetti, Ricardo L., (2015) “Código Civil y Comercial de la Nación comentado” Tomo VIII- 1era Edición - Santa Fe- Rubinzal-Culzoni, página 493.

No se puede dejar de lado, la facultad conferida en el artículo 1742 a los jueces para la atenuación de la responsabilidad, también conocida “indemnización de equidad”, en la que por razones de justicia el responsable no responde en base al principio de la reparación plena. Permitiendo que sea atenuada en función al patrimonio del deudor, la situación personal de la víctima y las circunstancias del hecho.

Vale aclarar, que no rige en los supuestos en que el dañador actuó con dolo pudiendo prever las consecuencias y de todos modos realizó el hecho lesivo.

6.5 PRUEBA DEL DAÑO.

En lo respectivo a la prueba del daño se debe seguir con lo regulado en el artículo 1744 del Código Civil y Comercial. El mismo, establece la regla general que el daño debe probarlo aquel que lo alega, salvo que la ley lo impute, o lo presuma, o bien surja de los hechos propios.

Sin embargo, el código regula la “carga de la prueba dinámica” en el artículo 1735. En este caso, se lo faculta al juez a distribuir la carga de la prueba de la culpa de haber actuado con la diligencia debida, teniendo en cuenta cual es la parte que está en mejores condiciones de probar. En cuanto a los medios de prueba, todos los medios son admisibles siempre que sean idóneos para la acreditación de los hechos.

7. CONCLUSIÓN

Al inicio del capítulo, se ha hecho hincapié en la función preventiva de los daños y que cuando se producen los mismos es porque no se ha cumplido con el deber de prevención.

Ante el incumplimiento debe resarcirse a la víctima, previa acreditación de todos los presupuestos de responsabilidad civil; siempre teniendo en cuenta, que si alguno de ellos no se logra probar no habrá responsabilidad.

El análisis de estos temas es esencial para poder continuar con el desarrollo de la investigación, debido a que se tratara la responsabilidad por las cosas que caen o son arrojadas de un edificio sometido a Propiedad Horizontal.

Habiendo desarrollado los temas centrales de la responsabilidad civil corresponde continuar, en el próximo capítulo, con el Derecho Real de Propiedad Horizontal.

CAPITULO II

DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN 2. CONCEPTO 2.1 CONSTITUCIÓN DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL 2.2 OBJETO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL 2.3 UNIDAD FUNCIONAL 2.4 COSAS Y PARTES PROPIAS 2.5 COSAS Y PARTES COMUNES 3. CONSORCIO DE PROPIETARIOS 3.1 ATRIBUTOS DE LA PERSONALIDAD DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS 3.2 EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS 4. ÓRGANOS DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS 4.1 ASAMBLEA DE PROPIETARIOS 4.2 CONSEJO DE PROPIETARIOS 4.3 ADMINISTRADOR DE CONSORCIO 4.4 SEGURO INTEGRAL 5. OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS. 6. CONCLUSIÓN

1. INTRODUCCIÓN.

Tal como se desarrollara en este capítulo, la Propiedad Horizontal es uno de los derechos reales enumerados en el Código Civil y Comercial.

Como todo derecho real deberá cumplir con determinados requisitos para su constitución. Sin embargo, mas allá de analizar este derecho real en particular, me centraré en la persona jurídica del consorcio de propietarios.

El Código Civil y Comercial reconoce al consorcio como una persona jurídica privada y como tal tendrá capacidad para adquirir derechos y obligaciones, y por supuesto, podrá ser legitimado pasivo para imputarle responsabilidad civil.

La cuestión versa, en poder determinar cuando el consorcio será responsable por las cosas que caen o se arrojan de un edificio y en su caso bajo qué calidad responderá.

Pero, para ello, es necesario analizar el derecho real de Propiedad Horizontal para poder saber desde cuando existe la persona jurídica del consorcio, tratar las cosas y parte comunes y privadas que integran este derecho real, las obligaciones de los propietarios y los órganos que integran el consorcio.

2. CONCEPTO.

Al definir el derecho real de Propiedad Horizontal es propicio hacer referencia al artículo 2037 del Código Civil y Comercial, el cual dispone que la Propiedad Horizontal es el derecho real que se ejerce sobre un inmueble propio que otorga a su titular las facultades de uso, goce y disposición material y jurídica que se ejerce sobre las partes privadas y sobre las partes comunes de un edificio de conformidad a lo dispuesto por la ley y el respectivo reglamento de Propiedad Horizontal. Las diversas partes del inmueble, como así también las facultades que sobre ellas se tienen, son interdependientes y conforman un todo no escindible.

En lo respectivo a su naturaleza jurídica, ya no cabe duda de que se trata de un derecho real autónomo, ya que se encuentra enumerado en el artículo 1887 inc. C). que recae sobre una cosa propia y se ejerce por la posesión, de conformidad con lo establecido en los artículos 1889 y 1891 del Código civil y Comercial.

El régimen del Propiedad Horizontal combina, un derecho exclusivo sobre ciertos sectores y un derecho común sobre otros que serán accesorios. Por lo cual, el titular del derecho real de Propiedad Horizontal ejerce el derecho de uso, goce y disposición material y jurídica sobre las partes privadas y sobre partes comunes del edificio.

El nacimiento de este derecho real, sólo se dará con la enajenación de las unidades funcionales cumpliendo con lo requerido por la ley en el artículo 1882 del Código Civil y Comercial, es decir, con título suficiente y modo suficiente.

Sin embargo, los propietarios también podrán adquirir el derecho de Propiedad Horizontal no sólo con la adjudicación o por la tradición con título suficiente, sino también por sucesión del titular anterior o por prescripción adquisitiva.

Como este trabajo está orientado a trata la responsabilidad por las cosas que caen o son arrojadas desde un edificio sometido a Propiedad Horizontal, es necesario que se establezca, a partir de qué momento comienza a existir este derecho real.

2.1 CONSTITUCIÓN DEL DERECHO REAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Para la constitución de este derecho real es necesario que se cumplan determinados requisitos.

En primer lugar, no cualquier persona puede realizar la afectación, sólo podrá hacerlo los sujetos previstos en el artículo 2038 del Código civil y Comercial. Estos son, el titular de dominio, los condóminos y el superficiario, previsto en el artículo 2010 del mismo código.

Mientras que la persona siga siendo titular de un inmueble, puede hacer todas las construcciones que desee, existiendo el derecho real de dominio o en su caso el derecho real de condominio si más de una persona es titular del inmueble¹⁴.

Para cambiar la situación jurídica y constituir el derecho real de Propiedad Horizontal deberá cumplir con una serie de recaudos.

¹⁴ Kiper, Claudio (2018) “Manual de Derechos Reales” 1era. Edición Rubinza- Culzoni, página 304.

En primer lugar, deberán elaborar, el “plano de construcción” que debe cumplir con la normativa local y el “plano de mensura y subdivisión” que identificará las partes propias y comunes quedando individualizadas las unidades funcionales.

Una vez, aprobados ambos planos, el titular de dominio, los condóminos o en su caso el superficiario tendrá que redactar el reglamento de la Propiedad Horizontal en escritura pública; para luego proceder al trámite de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de la localidad en donde esté ubicado el mismo.

La escritura de Reglamento de Propiedad Horizontal y su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, para que cobre oponibilidad a terceros, da origen a lo que se denomina “estado de propiedad horizontal”.

Dicho estado, es fundamental para la división jurídica del inmueble en propiedades autónomas, porque desde ese momento, podrán adquirirse las unidades funciones bajo el derecho real de Propiedad Horizontal.

Vale aclarar, que nada quita la posibilidad de otorgar en forma simultánea, el reglamento de propiedad horizontal y el o los títulos que contengan los actos o negocios de transmisión o constitución de derechos reales respecto de las unidades que integren el edificio para inscribir las mismas por medio del tracto abreviado.

Una vez, que se haya constituido legalmente, el derecho real de Propiedad Horizontal vamos a tener las unidades funcionales y cosas y partes comunes y privadas. Las cuales, conforman el objeto de la Propiedad Horizontal, que se desarrollará a continuación

2.2 OBJETO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

El objeto de este derecho real es un inmueble edificado, cuyas unidades funcionales deben cumplir con las características de independencia y salida a la vía pública.

Así mismo, suelen diferenciarse, el “objeto inmediato” que serán las unidades funcionales y el “objeto mediato” que está constituido por las partes comunes; pero es necesario aclarar que no se trata de dos objetos separados sino de uno solo, el inmueble propio, que está integrado partes privadas y partes comunes que conforman un todo no escindible.

El Código Civil y Comercial distingue entre cosas y partes propias, y cosas y partes comunes.

Dentro de la primera, encontramos la unidad funcional, que otorga un derecho indivisible sobre el inmueble, salvo las partes privadas de los otros propietarios, y que estará integrado por las partes comunes. Por lo cual, todo gravamen o medida cautelar que se trabaje sobre la unidad funcional va a comprender los derechos del titular sobre los bienes comunes. Siempre, dentro de los límites establecidos por el artículo 2045 del Código civil y Comercial.

2.3 UNIDAD FUNCIONAL.

La unidad funcional es una parte propia o privada, que conforma el objeto principal del Derecho Real de Propiedad Horizontal. Se encuentra regulada en el artículo 2039 del Código Civil y Comercial, que determina que la unidad funcional consistirá en pisos, departamentos, locales u otros espacios susceptibles de aprovechamiento por su naturaleza o destino, que tenga independencia funcional y comunicación con la vía pública, ya sea de manera directa o por medio de un pasaje común.

También, formará parte de la unidad la parte indivisa del terreno, las cosas y partes de uso común del inmueble o indispensables para mantener su seguridad, pudiendo abarcar unas o más unidades complementarias.

Como se puede ver, el código es amplio en cuanto al destino de las unidades funcionales.

Por otra parte, no es necesario que se trate de una construcción en altura o con varios pisos, sino que puede ser de una sola planta e incluso una construcción subterránea.

Ello es así, porque sólo bastará que cumpla con los dos requisitos fundamentales, que son la independencia funcional y con comunicación con la vía pública, para que se pueda someter a este derecho real.

La independencia funcional, hace referencia a la autonomía necesaria para cumplir con el destino previsto en el reglamento y le permita a su propietario el aprovechamiento exclusivo de su unidad.

Así mismo, las unidades deben tener comunicación con la vía pública, lo que le permitirá a su titular u ocupante el ingreso o egreso de forma libre sin tener que atravesar por partes privadas.

La salida, será directa cuando todas las unidades o algunas de ellas tengan ingreso propio o den a la calle. En el caso de contar con un pasaje común, las unidades se comunican con el exterior por medio de sectores comunes con ese fin, tales como los pasillos, escaleras, ascensores, palieres.

También se ha previsto, en el artículo 2039 del Código civil y Comercial, que las unidades complementarias son aquellas cuya función es servirles a las unidades funcionales, como es el caso de las cocheras, bauleras, entre otras. Estas, no constituyen unidades independientes, sino que siempre serán accesorias de la unidad principal, por lo cual, jurídicamente no pueden ser escindidas ni ser enajenadas independientemente. El reglamento de propiedad horizontal deberá aclarar, a que unidades funcionales pertenece la unidad complementaria y que destino tendrán.

Si bien, la unidad funcional conforma una parte privada de los propietarios, esta no es la única, pues, el artículo 2043 del Código Civil y Comercial enumera otras cosas y partes privadas.

2.4 COSAS Y PARTES PROPIAS.

Las cosas y partes propias, o también llamadas “partes privadas”, se encuentran previstas en el artículo 2043 del Código Civil y Comercial.

El mismo, diferencia entre cosas necesariamente propias y aquellas determinadas como propias en el reglamento de Propiedad Horizontal.

Son necesariamente propias con relación a las unidades funcionales, las cosas y partes comprendidas, volumen limitado por sus estructuras divisorias, los tabiques internos, las puertas, ventanas, artefactos, revestimientos e incluso el de los balcones. Tal como aclara Carlos M.Clerc¹⁵, el término “volumen” empleado en la norma hace

¹⁵ Clerc, Carlos M., (2016) “Derechos Reales en el Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación” 1era. Edición- Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Erreius, página 186.

referencia a los “cubo de aire” que comprende el espacio entre los muros horizontales y verticales.

Los muros son partes comunes, pero los revestimientos de dichos muros, como las paredes, puertas y ventanas son propios. Lo mismo ocurre con los balcones, ya que estos son de propiedad común, salvo sus revestimientos que son propios.

Tampoco, son propias las paredes que dividen las unidades; pero sí lo son los tabiques internos. El artículo 2041 inc. F) del Código Civil y Comercial establece que también serán propios los cables que recorren internamente el espacio de las unidades funcionales.

La segunda parte del artículo 2043 del Código Civil y Comercial, trata los supuestos de las partes propias que fueron previstas en el reglamento sobre las cuales el titular de la unidad funcional tiene un derecho exclusivo, teniendo el mismo que establecer límites en base a una convivencia ordenada.

El derecho Real, que poseen los propietarios, no sólo recae sobre las cosas y partes privadas; sino que también estará integrado por las cosas y partes comunes, que trataremos en el próximo punto.

2.5 COSAS Y PARTES COMUNES.

Puede decirse, que todas aquellas cosas y partes que no son propias de los propietarios, serán de uso común de todos los titulares de las unidades funcionales, teniendo un derecho accesorio sobre ellas.

Ello es así, porque las cuotas partes que tiene cada propietario sobre las partes comunes es proporcional al valor de las unidades funcionales y se fija teniendo en cuenta la superficie que le pertenece. Es decir, a mayor superficie propia, mayor será el porcentaje sobre las partes comunes.

El artículo 2040 del Código Civil y Comercial, dispone que son comunes a todas o algunas de las unidades funcionales las cosas y partes de uso común de ellas o indispensables para mantener su seguridad. Es decir, que están para el aprovechamiento por parte de los titulares, ya sea, que efectivamente las utilicen o no.

Se trata de cosas que comprenden la estructura del edificio, como los cimientos, muros maestros, escaleras; como así también las que brindan servicios a los propietarios, tales como la luz, gas, montacargas, entre otras.

Además, el artículo mencionado anteriormente, aclara que aquellas cosas que cuyo uso no esté determinado por medio del reglamento, se considera que será de uso común.

Así mismo, los propietarios, no pueden alegar un uso exclusivo sobre las cosas y partes comunes, salvo que estén afectadas exclusivamente a una o varias unidades funcionales. Es decir, que la norma sólo ampara el ejercicio compartido de dichas partes de uso común.

Por otra parte, la ley, les impone a los propietarios que no pueden alterar el destino de las mismas, ya que ello implicaría una restricción o perjuicio sobre los derechos de los otros propietarios.

Se puede decir, que el Código Civil y Comercial clasifica en dos grupos a las cosas y partes comunes. Por un lado, se encuentran las “necesariamente comunes” y por otro lado, las “no indispensables”.

Cuando el Código Civil y Comercial hace referencia a las partes “necesariamente comunes”, son aquellas que, si o si deben tener ese carácter, siendo imposible que se conviertan en privadas.

Estas están enumeradas en el artículo 2041 del código, en el que se menciona al terreno donde está construido el edificio, los pasillos o elementos que comuniquen entre sí a las unidades funcionales, los techos, terrazas, la vivienda de alojamiento del encargado, muros exteriores y divisorios entre las unidades entre sí y con las cosas y partes comunes, los balcones, entre otras más.

Vale aclarar, que este artículo tiene carácter enunciativo, por lo que pueden existir cosas de uso común que no estén incluidas, pero que por sus características sea imposible su conversión en partes privadas por ser esenciales para la Propiedad Horizontal.

Por otra parte, el artículo 2042 del código, se encarga de enunciar las cosas y partes comunes “no indispensables” entre las cuales se menciona la piscina, solárium, gimnasio, lavadero y el salón de usos múltiples.

Se consideran que no son indispensables, ya que se trata de actividades de esparcimiento dentro de los inmuebles que son prescindibles, no siendo fundamentales para la subsistencia de la propiedad horizontal.

Es necesario aclarar, que si llegasen a existir estas partes comunes, el reglamento deberá determinar si es o no de uso exclusivo de una o varias unidades funcionales, en caso contrario, y de conformidad con lo establecido en el artículo 2040 del Código Civil y Comercial, se deberá entender que es de uso común para todos los propietarios.

Ya hemos analizado las cosas y partes comunes y privados. Ahora, corresponde ver que facultades o deberes tiene el Consorcio de Propietarios frente a las mismas.

3. CONSORCIO DE PROPIETARIOS.

La naturaleza jurídica del consorcio ha sido discutida por la doctrina durante la vigencia de la ley 13.512 y su decreto reglamentario.

Por un lado, encontrábamos quienes desconocían al consorcio de propietarios como una persona jurídica, argumentando que los propietarios no realizaban ningún aporte patrimonial al consorcio y por lo tal, este carecía de patrimonio. Así mismo, entendían que mientras la ley no le adjudicaba tal calidad no se le podría adjudicar los derechos y obligaciones que pesaban sobre los propietarios.

Por otro lado, encontrábamos a aquellos autores que si consideraban que el consorcio era una persona jurídica, pudiendo contraer derechos y obligaciones, ya que el mismo podría estar en juicio, tanto como sujeto activo o pasivo, ejecutar expensas impagas, demandar por daños sufridos por terceros e incluso contra los propios propietarios, entre otros actos que podía llevar a cabo.

Hoy en día, no cabe duda de que el consorcio de propietarios es una persona jurídica, pues tal calidad es atribuida por la propia ley en el artículo 2044 del Código Civil Y Comercial, donde se establece que el conjunto de propietarios de las unidades funcionales conforma la persona jurídica del consorcio.

También, es reconocido en el artículo 148 inc. H) del Código, cuando enumera a las personas jurídicas privadas. Por lo que, tendrá una personería distinta a la de los

propietarios que la integran y posee capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones. Estos, serán ejercidos por medio del administrador del consorcio.

La ley no marca un momento exacto a partir del cual comienza a existir la persona jurídica del consorcio.

Según Carlos Clec¹⁶, someter el inmueble al “estado de Propiedad Horizontal” habiendo cumplido con los planos de construcción y mensura y habiendo inscripto el Reglamento de Propiedad Horizontal, no implica la constitución del consorcio, debido a que puede suceder que se haya cumplido con todos los requisitos fijados por la ley para la constitución del derecho real de Propiedad Horizontal, pero que no se haya enajenado ninguna unidad, siguiendo todo el inmueble a nombre de los mismos titulares. Por lo cual, para que se constituya la persona jurídica del consorcio, es necesario que se enajene dos unidades funcionales como mínimo.

Ricardo Lorenzetti¹⁷ también mantiene tal postura, considerando que el “estado de propiedad horizontal” es una condición necesaria para la constitución del derecho real de Propiedad Horizontal, pero que no genera la constitución del consorcio de propietarios. Sostiene, que el nacimiento del consorcio se presenta en dos fases, la primera es una faz estática que se da cuando se otorga e inscribe el reglamento, y luego en su faz dinámica cuando la comunidad está integrada por al menos dos consorcistas. Es decir, que necesita la enajenación de las unidades funcionales.

Al igual que las personas físicas, las personas jurídicas también tienen sus atributos de la personalidad, cuyo tratamiento es fundamental.

3.1 ATRIBUTOS DE LA PERSONALIDAD DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS.

Al tratarse de una persona jurídica, el mismo tendrá sus atributos de la personalidad.

¹⁶ Clerc, Carlos M., (2016) “Derechos Reales en el Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación” 1era. Edición- Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Erreius, página 188.

¹⁷ Lorenzetti, Ricardo L., (2015) “Código Civil y Comercial de la Nación comentado” Tomo IX, 1era. Edición, Rubinzal- Culzoni, página 460.

En primer lugar, deberá tener un nombre que la identifique como tal. El artículo 151 del Código Civil y comercial, lo establece como una obligación fundamental y que a su vez debe cumplir con todas las características que prevé el mismo artículo.

A pesar de tratarse de una obligación, no encontramos dentro de las normas que regula la Propiedad Horizontal alguna mención respecto de este atributo.

Por medio de los usos y costumbres, se suele denominar al consorcio con la calle y el número en el que está ubicado el inmueble, sin perjuicio de que se haya sido nombrarlo de otra forma.

Vale aclarar, que el nombre del consorcio debe estar expresado en el Reglamento de Propiedad horizontal, siendo una cláusula obligatoria del mismo.

En lo que respecta a su domicilio, según el artículo 2044 del Código Civil y Comercial, establece que el mismo lo tendrá en el lugar donde está ubicado el inmueble; pero debemos tener en cuenta que el artículo 153 del Código Civil y Comercial permite que las personas jurídicas constituyan otro domicilio donde todas las notificaciones serán válidas.

Es decir, que el Consorcio de Propietarios tendrá su domicilio en el lugar donde se encuentra el inmueble, pero a su vez, podrá constituir otro donde todas las notificaciones que se le envíen serán igualmente válidas.

Otro de sus atributos, es la capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, lo que está ligado al objeto de la persona jurídica.

Según las normas generales del Código Civil y Comercial que regulan a la persona jurídica encontramos el artículo 156, donde se dispone que el objeto deba ser preciso y determinado. Mientras que, el artículo 2044 no hace mención del objeto del Consorcio de Propietarios.

Por otra parte, y en relación a las cláusulas obligatorias del reglamento de propiedad horizontal, el artículo 2056 no establece que sea una de ellas el objeto del Consorcio. Atento a ello, y haciendo una lectura integradora de las normas que regulan las facultades de la asamblea y del administrador del consorcio, podemos entender que el objeto de la persona jurídica del Consorcio de Propietario es la administración, conservación, mantenimiento y mejora de las cosas y partes comunes; como así también

el uso, goce y disposición material y jurídica de los bienes de los que sea titular el mismo¹⁸.

Ante tal limitación, el consorcio tendrá capacidad para reclamar el cobro de las expensas y fondo de reserva, o bien, accionar contra los propietarios o tercero que hayan causado daños. También, podrá tener obligaciones cuando hubiera celebrado contratos de trabajos, aportes sindicales, o cuando deba responder por los daños causados por los propietarios.

Tales derechos y obligaciones son ejercidos por medio del administrador del consorcio.

Por último, se encuentra el patrimonio del consorcio. El Código Civil y comercial no lo trata específicamente, sino que en su artículo 2056 inc. E) establece que, el reglamento de Propiedad Horizontal deberá determinar cómo está compuesto el patrimonio del mismo.

Haciendo una interpretación gramatical de la norma, hemos llegado a entender que, el patrimonio de esta persona jurídica estará compuesto por las expensas, el fondo de reserva y sus interés moratorios que deben pagar los propietarios, créditos de los que el consorcio sea titular y cualquier otro bien que tenga a su nombre.

Se puede afirmar, que no forman parte del patrimonio del consorcio las cosas y partes comunes, dado que los propietarios de las unidades tienen un derecho accesorio sobre ellas y no puede ser escindido. Sin embargo, los propietarios delegan la administración y cuidado de las partes comunes al consorcio, pero jamás su titularidad.

El consorcio puede ser deudor de diversas obligaciones, y al ser una persona jurídica, siempre responderá con su patrimonio.

Es de vital importancia determinar cómo está integrado el patrimonio del consorcio, ya que en el hipotético caso de que deba responder por daños que causen las cosas que caen o sea arrojada del edificio, lo hará con su patrimonio.

¹⁸ Zencic, Santiago S., (2017), “La Persona Jurídica Consorcio en el Conjunto Inmobiliario”, Jornadas Nacionales Derecho Civil La Plata.

<http://jornadasderechocivil.jursoc.unlp.edu.ar/wp-content/uploads/sites/10/2017/08/Zencic-Santiago.pdf>

Por otro parte, es importante dejar en claro hasta cuando existe la persona jurídica del consorcio y cuáles serán las causales por las que puede extinguirse.

3.2 EXTINCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS.

Tal como lo regula el artículo 2044 del Código Civil y Comercial último párrafo, la persona jurídica del consorcio extingue con la desafectación del inmueble al derecho real de Propiedad Horizontal.

La decisión de desafectación puede darse por la voluntad unánime de los propietarios instrumentada en escritura pública, o bien por resolución judicial. En ambos casos debe inscribirse en el registro público de comercio, ya que sólo así, será oponible a terceros.

En ambos casos, el derecho real de cada propietario dejará de ser de Propiedad Horizontal para pasar a ser el derecho real de condominio. Cuyo objeto, será el mismo terreno y edificio que tendrán la calidad de cosas comunes y las porciones que le corresponda a cada condómino se repartirán conforme a las porciones de las que cada propietario era titular.

4. ÓRGANOS DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS.

El artículo 2044 del Código Civil y Comercial establece los órganos que integran el consorcio de propietarios quedando plasmado la aplicación de la “teoría del órgano”, la cual, permite que las personas físicas integren temporariamente los distintos órganos que pueda tener una persona jurídica para que ejerzan su representación.

En el caso de la persona jurídica del consorcio estará integrada por la asamblea, el administrador y el consejo de propietarios. Los mismos serán desarrollados en los siguientes puntos

4.1 ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.

La asamblea es el órgano de gobierno del consorcio que está conformada por los propietarios y en la que se formará la voluntad de la persona jurídica. Es un órgano soberano y sus decisiones son obligatorias para todos los propietarios, siempre que sean tomadas conforme a lo que establece la ley y el reglamento.

Sus atribuciones están contempladas de manera enunciativa, en el artículo 2058 del Código Civil y Comercial, ya que el reglamento puede asignarles otras.

Son atribuciones de la asamblea todas las cuestiones que la ley o el reglamento les atribuya, las cuestiones que le corresponden al administrador o al consejo de propietarios, cuando tales órganos las hayan sometido a su deliberación, o bien, cuando los propietarios que presenten el cinco por ciento de las partes indivisas lo hayan pedido. También, les corresponderá confirmar el nombramiento o despido del personal del consorcio como todos los asuntos que no fueron atribuidos a los otros órganos.

El artículo 2059 del Código Civil y Comercial regula la forma de convocatoria y el quorum para que las decisiones que tome la asamblea sean válidas. La convocatoria, deberá hacerse en la forma que prevé el reglamento con la transcripción del orden del día, siendo nulo el tratamiento de otro tema salvo que estén presentes todos los propietarios y que decidan por unanimidad deliberar otro tema no previsto.

Así mismo, los propietarios podrán autoconvocarse cuando el temario y las decisiones sean adoptados por una mayoría de dos tercios de la totalidad de los propietarios. También, la ley permite que los propietarios tomen una decisión fuera de la asamblea cuando haya unanimidad.

Por último, encontramos tres tipos de asamblea previstas en la ley.

La primera, es la “asamblea ordinaria” que son aquellas que se realizan periódicamente de acuerdo a lo fijado en el reglamento de propiedad horizontal y tienen por objeto tratar cuestiones que deben ser analizadas regularmente.

También están, las “asambleas extraordinarias” destinadas a solucionar asuntos de importancia o urgentes, como será el caso en que los propietarios deban reunirse para determinar cómo afrontar los gastos de reparación por los daños ocasionados a terceros.

También, el código prevé en el artículo 2063, la “asamblea judicial”. La misma debe ser solicitada a un juez como mínimo por el diez por ciento de los propietarios y

tendrá lugar cuando el administrador o el consorcio de propietarios omitan hacerlo. Será convocada por el juez y las decisiones se tomarán con el voto de la mayoría simple de los presentes.

Otro órgano del cual podrán formar parte los propietarios, es el consejo de propietarios, y sus integrantes deberán ser designados por medio de la asamblea de propietarios.

4.2 CONSEJO DE PROPIETARIOS.

Por otro lado, también se encuentra el consejo de propietarios. Dicho órgano no es obligatorio, por lo que deberá estar previsto en el reglamento de propiedad horizontal. Actuará como nexo entre los consorcistas y el administrador, será el encargado de controlar y colaborar con el administrador.

Sus miembros serán designados por asamblea y deberá dejarse constado en el acta asamblearia.

En cuanto a sus facultades tendrán que estar previstas en el reglamento, sin embargo, el artículo 2064 del Código Civil y Comercial, enuncia como atribuciones convocar a asamblea y redactar el orden del día, controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio, autorizar al administrador a disponer del fondo de reserva ante gastos urgentes, ejercer la administración en caso de vacancia o ausencia del administrador y convocar a asamblea para dentro de los 30 días en los casos de vacancias. En su último párrafo, se aclara que el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones.

Vale aclarar, que la facultad de convocar a asamblea es de carácter subsidiario para el supuesto de que el administrador no cumpla su función, pues, la regla es la no sustitubilidad del administrador, salvo en los casos de incumplimiento, ausencia o vacancia.

Como se dijo anteriormente, este órgano tiene como finalidad controlar y supervisar al administrador de consorcio, quien conforma el Órgano de Administración y que desarrollaremos a continuación.

4.3 ADMINISTRADOR DE CONSORCIO.

Retomando la teoría del órgano, mencionada anteriormente, el administrador conforma el órgano de administración del consorcio de propietarios.

El mismo tendrá por objeto la administración, mantenimiento, conservación, y reparación de las cosas comunes del edificio. La norma, en su artículo 2065 del Código Civil y Comercial, establece que el administrador es el representante legal del consorcio con carácter de mandatario y que podrá ser un propietario o tercero, persona humana o jurídica.

El marco legal, dentro del cual debe actuar el administrador está dado por el artículo 2067 del Código Civil y Comercial, lo que establezca el reglamento y las resoluciones tomadas por asamblea. El incumplimiento de sus funciones puede generarle responsabilidad personal, como así también, puede comprometer el patrimonio del consorcio y supletoriamente el de los propietarios.

Dentro de las obligaciones previstas en la ley y que se relacionan con este proyecto de investigación, el administrador tiene la obligación de convocar a asamblea y redactar el orden del día, ejecutar las decisiones de la asamblea, atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad del edificio, cobrar las expensas, disponer total o parcialmente del fondo de reserva, mantener asegurado al inmueble con un seguro integral, representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales, informar al consorcio sobre la existencia de reclamos judiciales y extrajudiciales.

Como se ha mencionado, una de las obligaciones del administrador es la representación en juicio, teniendo facultad para otorgar un poder a un letrado para que intervenga en las acciones judiciales en las que el consorcio fuera actor o demandado.

Es propicio, diferenciar cuando el consorcio es sujeto activo y cuando será sujeto pasivo.

En el primer supuesto, el administrador no puede accionar judicialmente por su propia voluntad, sino que debe convocar a asamblea extraordinaria para que los propietarios voten si quieren o no accionar, y recién ahí, podrá actuar el administrador ejecutando la voluntad del consorcio.

La situación, es distinta, en el caso de que el consorcio sea el sujeto pasivo porque, en tal supuesto, el administrador debe ejercer la representación rápidamente para no

dejar indefenso al consorcio, y dentro de las 48 hs. de que tomo conocimiento de la acción judicial o administrativa debe notificarles a los propietarios. Así, si el consorcio es demandado por daño en el supuesto de cosas suspendidas u arrojadas del edificio, el administrador debe presentarse en el proceso de manera inmediata.

Excepcionalmente, se ha entendido que en caso de inexistencia de administrador debidamente designado y ante la imposibilidad de representación del consorcio, es posible que los propietarios por medio de asamblea extraordinaria y con las mayorías previstas designen a un letrado para la representación del juicio¹⁹.

En cuanto al cobro de las expensas, puede decirse que es una de las obligaciones fundamentales del administrador, ya que las mismas integran el patrimonio del consorcio. Es por ello, que le corresponde al administrador accionar en el caso de incumplimiento en el pago, pues, el artículo 2048 del código le otorga la facultad de expedir el certificado de deuda, el cual, la ley le otorga el carácter de título ejecutivo. En el supuesto de que exista consejo de propietario el certificado debe ser aprobado por tal órgano.

Otra de sus obligaciones, es disponer parcial o totalmente del fondo de reserva. Vale recordar, que el mismo está destinado a cubrir gastos extraordinarios, especiales o imprevisibles; como sería en el supuesto de que el consorcio deba pagar una indemnización a la víctima por una cosa suspendida arrojada. Puede suceder, que exista el consejo de propietario, en cuyo caso, debe pedir autorización al órgano para poder utilizarlo, y si no existe necesita la aprobación de la asamblea.

También encontramos como una obligación esencial del administrador y central en este trabajo, la contratación de un seguro integral que comprenda las reparaciones por responsabilidad civil.

4.4 SEGURO INTEGRAL.

Una de las obligaciones del administrador de consorcio previstas en el artículo 2067 inc. H) del código, es de mantener asegurado el inmueble con un seguro integral que

¹⁹ Kiper, Claudio “Manual de Derechos Reales” 1era. Edición Rubinzal- Culzoni 2018, página 366.

debe incluir incendios, responsabilidad civil y cualquier otro riesgo que la asamblea quiera cubrir.

Se trata de una obligación de resultado. Es decir, que el administrador debe contratarlo. Sin embargo, si la asamblea de propietarios decide tomar una suma asegurada escasa o dejar ciertos riesgos sin cobertura y luego ocurre un siniestro que carezca de cobertura o que cuente con una cobertura insuficiente, el administrador quedará libre de responsabilidad demostrando que fue decisión de los propietarios contratar ese seguro.

En el tema a tratar en este trabajo, sobre la responsabilidad del consorcio sobre las cosas que caen o son arrojadas del edificio, es de vital importancia la cobertura del consorcio por un seguro. Esto se debe, a que en el caso de que el consorcio sea un legitimado pasivo, la víctima tendrá otro sujeto a quien podrá reclamarle los daños. Además, si el seguro reconoce los daños y cubre la indemnización, es una forma indirecta de reconocer la responsabilidad del consorcio de propietarios por las cosas que cayo o se arrojó.

La contratación del seguro integral, es una forma que el legislado ha encontrado para evitar que en caso de responsabilidad del consorcio, no se vea afectado el patrimonio del mismo ni el de los propietarios, por tener que cubrir una indemnización.

5. OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios pueden ser diversas, ya que las mismas pueden surgir tanto del reglamento de propiedad horizontal como de la ley, pero en este caso, sólo desarrollaremos aquellas que son esenciales para el tema a investigar.

La norma, regula en el artículo 2046 del Código Civil y Comercial algunas obligaciones, como cumplir con las disposiciones del reglamento de Propiedad Horizontal, conservar en buen estado la unidad funcional, pagar expensas comunes y extraordinarias, contribuir al fondo de reserva, entre otras.

El Código Civil y Comercial en su artículo 2046 inc. A) le impone, a los propietarios, la obligación de conservar las unidades funcionales en buen estado. Para ello, deberá hacerse cargo de los gastos necesarios para el mantenimiento y reparaciones que deba realizar.

El fundamento de esta obligación se basa en evitar que se cause un perjuicio a las cosas y partes comunes, o a otras unidades funcionales. Si por su incumplimiento se le causa un daño a alguno de esos sectores, el propietario, debe reparar los daños de manera íntegra.

Esta obligación va de forma conjunta con la obligación que tiene, el titular, de permitir el ingreso a la unidad para realizar las reparaciones de las cosas y partes comunes y de bienes del consorcio. Como así también, para verificar o arreglar cocinas, calefactores, estufas y toda otra cosa riesgosa, o para controlar el trabajo de un instalación.

También encontramos la obligación del pago de las expensas. Estas pueden ser expensas comunes ordinarias y expensas comunes extraordinarias.

Las primeras, son aquellas que tienen por objeto mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble; y las que resulten impuestas al administrador por ley, el reglamento, o asamblea.

En cuanto a la medida de contribución, la ley establece en el artículo 2046 inc. C) del código, que será en proporción a su parte indivisa siempre que el reglamento no haga uso de la facultad otorgada en el artículo 2049, último párrafo, donde se le permite que exima parcial de la contribución de las expensas para aquellas unidades que no tengan acceso a determinados servicios o sectores del edificio.

En cambio, las expensas comunes extraordinarias deberán ser decididas por asamblea de propietarios por tratarse de gastos que no forman parte del desenvolvimiento cotidiano del consorcio. En caso, de que el consorcio deba reparar los daños ocasionados por cosas suspendidas u arrojadas del edificio, estos serán afrontados por medio de expensas extraordinarias.

Los propietarios están obligados al pago de ambos tipos de expensas o contribución a su cargo, aun las devengadas con anterioridad a su adquisición. Como así tampoco, se puede liberar del pago, por la renuncia al uso o goce de determinados bienes o servicios comunes, debido a que cada uno debe pagar conforme a la porción fijada; de modo que el uso mayor, menor o no uso es indiferente. La única posibilidad de que se exima de pagar expensas o que disminuya su valor es que el reglamento lo diga.

Puede suceder que el propietario enajene la unidad funcional y tenga una deuda por el pago de expensas, en estos casos, la enajenación voluntaria o forzada no lo libera de

la deuda por expensas que se generó durante su titularidad. El consorcio puede exigir el pago aun cuando haya dejado de ser titular.

En cuanto al nuevo adquirente, deberá responder por la deuda devengada antes de su adquisición, ya que así lo establece el artículo 2049 del Código Civil y Comercial.

Sin embargo, el caso del nuevo adquirente debe interpretarse conforme a la regla impuesta por el artículo 1937. Es decir, que el nuevo adquirente sucede al antecesor por las obligaciones inherentes a la posesión de la cosa, pero sólo responde con la cosa sobre la cual recae el derecho real.²⁰

La legitimación activa para reclamar el pago de la expensa recae sobre el consorcio de propietarios por ser el titular del crédito ,y solo el administrador como su representante, puede expedir el certificado de deuda para iniciar la vía ejecutiva, teniendo dos años para reclamar el cobro.

Mientras que la legitimación pasiva, como sujetos obligados al pago, la tiene el propietario de la unidad funcional, quien no se puede liberar por ningún motivo, y también estarán obligados los poseedores por cualquier título.

Por otra parte, puede que exista fondo de reservas y en ese caso los propietarios de las unidades funcionales deberán contribuir al mismo, siendo esta una de sus obligaciones.

La existencia del fondo de reservas no está impuesta por ley, es decir, que es opcional. En su caso, para que exista deberá estar previsto en el reglamento de Propiedad Horizontal o bien, debe haber sido resuelto por la asamblea.

El mismo está destinado a cubrir los gastos extraordinarios o imprevistos y todas las contribuciones que los propietarios hagan y deberá ser depositado en una cuenta bancaria a nombre del consorcio, ya que es parte de su patrimonio.

Además, de las obligaciones ya vistas, el Código Civil y Comercial en el artículo 2047, le impone a los propietarios prohibiciones que se basan en preservar la seguridad del edificio.

²⁰ Kiper, Claudio, (2018) “Manual de Derechos Reales” 1era. Edición Rubinzal-Culzoni, página 337.

Dentro de las prohibiciones y relaciones al tema central de este trabajos, encontramos la imposibilidad de ejercer actividades riesgosas o perjudiciales y de depositar cosas peligrosas o riesgosas.

Si bien, los propietario pueden realizar actividades que no excedan la normal tolerancia, debe tenerse en cuenta que estas no pueden poner en riesgo la seguridad del edificio, ni perjudicar a los demás propietarios. El mismo criterio se sigue cuando se trata de cosas riesgosas o peligrosas.

Cuando el dueño u ocupante de la unidad infrinjan estas prohibiciones, el código permite, por medio del artículo 2049, que cualquiera de los propietarios o el consorcio reclame judicialmente el cese de la infracción, por medio de la vía procesal más breve según cada código de procedimiento.

6. CONCLUSIÓN

Hemos visto que para constituir el Derecho Real de Propiedad Horizontal debe cumplirse con determinado requisitos previstos en la ley y que una vez constituido el mismo, surgirá la persona jurídica del consorcio de propietarios.

Así mismo, se ha visto cual es el alcance del objeto del consorcio de propietarios como persona jurídica, llegando a entender que la misma sólo puede realizar actos de la administración, conservación, mantenimiento y mejora de las cosas y partes comunes; como así también el uso, goce y disposición material y jurídica de los bienes de los que sea titular. Por lo que, su capacidad para contraer derechos y obligaciones está limitada a ese tipo de actos.

Por otra parte, se desarrolló algunas de las obligaciones de los propietarios, como mantener la unidad funcional en buen estado, permitir el ingreso a la misma, pagar las expensas, contribuir al fondo de reservas si lo hay, entre otras.

Ahora, sólo resta analizar cómo influyen los derechos y obligaciones de los propietarios y la persona jurídica del consorcio de propietarios, como así también, las demás normas vistas en este capítulo, frente a la responsabilidad por las cosas que sean o son arrojadas de un edificio sometido a Propiedad Horizontal.

CAPITULO III

RESPONSABILIDAD OBJETIVA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

SUMARIO: 1. INTRODUCCIÓN 2. TRATAMIENTO DEL ARTÍCULO 1760. 2.1 LEGITIMACIÓN PASIVA DEL ARTÍCULO 1760. 3. LA RESPONSABILIDAD DEL CONSORCIO 3.1 LA LEGITIMACIÓN PASIVA DEL CONSORCIO. 4 LA RESPONSABILIDAD PREVISTA EN LOS ARTÍCULO 1758 Y 1760. 5. CONCLUSIÓN FINAL

1. INTRODUCCIÓN.

En los capítulos anteriores, hemos desarrollado todos los presupuestos de responsabilidad civil y el derecho real de Propiedad Horizontal.

Todo ello, con la finalidad de poder explicar la hipótesis planteada.

Es decir, para plantear la responsabilidad ante los daños que cause una cosa que cae o se arroja de una parte de un edificio sometido a Propiedad Horizontal.

En el capítulo anterior, se procedió a desarrollar las cosas y partes privadas como comunes y el patrimonio del consorcio; y no cabe duda de que los propietarios de las unidades funcionales son propietarios de ambas partes. Mientras que el consorcio es sólo el guardián de las cosas y partes comunes.

Sin embargo, todavía resta analizar cómo influye la aplicación del derecho real de Propiedad Horizontal y la persona jurídica del consorcio de propietarios a la hora de aplicar el artículo 1760 del Código Civil y Comercial.

Como se verá en este capítulo final, la solución y la adjudicación de responsabilidad no es tan fácil de determinar como parece; y si bien, el consorcio de propietarios tiene una personería distinta a las de sus dueños, la responsabilidad civil que pueda acarrear influirá indirectamente sobre el patrimonio de los propietarios.

Vamos a tratar en particular el artículo 1760, que regula uno de los supuestos de responsabilidad objetiva pero orientando su aplicación en la Propiedad Horizontal. Los demás artículos, serán reseñados a los fines de dar un marco al tratamiento de nuestro tema.

2. TRATAMIENTO DEL ARTÍCULO 1760.

Comenzando a abordar, en específico el tema de la investigación, es decir, la responsabilidad sobre las cosas que caen o son arrojadas de un edificio, es necesario trata y desarrollar el artículo 1760 del Código Civil y Comercial, que regula el tema.

El artículo a tratar, regula uno de los supuestos de responsabilidad colectiva previstos en el Código Civil y Comercial. En estos casos, se entiende que el daño fue

causado por una persona que no puede ser identificada, pero, que integra un grupo de sujetos que si lo están.

Uno de los elementos fundamentales para la responsabilidad colectiva es el anonimato, ya que sólo puede liberarse de responsabilidad aquel que demuestre que no ha participado del hecho, mientras tanto, el hecho dañoso seguirá siendo adjudicado a todos los integrantes del grupo.

En principio, es necesario establecer los conceptos de dueño y ocupante.

Sera “dueño” el titular del derecho real de dominio que tendrá el derecho de uso, goce, disposición jurídica y material de la cosa. En este caso, al tratarse de la unidad funcional, será el que esté inscripto en el registro de la propiedad inmueble debiendo tener tal calidad al momento en el que ocurre el hecho.

En cambio, será “ocupante” aquella persona que habite en el inmueble porque detenta un derecho real o personal que le otorgue esa calidad, como será el caso del locatario, usufructuario, comodatario, entre otros.

También, hace mención a la palabra “edificio”, aquí puede tomarse un concepto general establecido por la Real Academia Española y se puede decir que es toda construcción estable, hecha de materiales resistentes, para ser habitada o para otros usos²¹.

Para el ordenamiento jurídico, un edificio es una cosa inmueble por accesión, ya que se encuentra inmovilizado por su adhesión física al suelo, con carácter perdurable en el tiempo. Por lo que, las cosas muebles forman un todo con el inmueble no pudiendo ser objeto de un derecho por separado²².

Vale aclarar, que el artículo 1760 del Código Civil y Comercial, refiere a los edificios en general sin diferenciar si están o no afectados al derecho real de Propiedad Horizontal. Sin embargo, este trabajo se referirá al supuesto regulado por el artículo mencionado, pero aplicado a aquellos edificios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal.

²¹ Real Academia Española

<https://dle.rae.es/edificio>

²² Azpeitúa, Mariana A. (2016) “Derecho Privado Parte General” Tomo I” 1era. Edición, Del Castillo, página 389

La disposición legal, hace referencia a dos supuestos distintos, ya que la cosa puede “caer” o ser “arrojada” de una parte de un edificio.

Si hacemos referencia a que la cosa “cayo”, se entiende que la misma se desprendió o se separó del lugar u objeto al que está adherida.

En cambio, si la cosa fue “arrojada”, es porque un sujeto ha empleado violencia sobre la misma, de modo que recorra una distancia por el impulso que ha recibido, generando que impacte sobre algo o alguien.

Al conceptualizar ambos términos, se puede ver que los conceptos empleados en la norma hacen referencia a dos hechos distintos. Es decir, si la cosa “cayo” estamos haciendo referencia al “hecho de las cosas”, pero si decimos que fue “arrojada” estamos hablando del “hecho del hombre”.

Sin embargo, por más que los vocablos refieran a dos hechos distintos, la norma no marca ninguna diferencia entre las cosas que caen o son arrojadas, dándole a ambos supuestos el mismo tratamiento. Por lo que, en este trabajo de investigación trataremos a ambos por igual.

Como analizamos en el segundo capítulo, la propiedad horizontal está compuesta por cosas y partes privadas, y cosas y partes comunes; por lo que las cosas que se pueden caer o arrojar puede ser tanto privadas de alguno de los propietarios, como cosas comunes de todos los copropietarios, o bien puede provenir de un sector común.

Por lo cual, los daños que pueden ser generados dentro de la Propiedad Horizontal pueden ser diversos, como por ejemplo que caiga una mampostería, un caño, una maceta, una parte o todo un balcón, que una persona arroje algún objeto; entre muchas otras más situaciones que puedan presentarse.

En cuanto, al lugar donde la cosa cae o se arroja nada se dice, lo que lleva a interpretar que la cosa puede caer o arrojarse a la calle o en sectores no abiertos al público, como por ejemplo en un pasillo interno, en el patio de algún vecino, e incluso dentro del mismo edificio²³. Abarcando de esta forma, una cantidad innumerables de supuestos que puede producirse en la cotidianeidad.

²³ Burgos, Débora, (2015), “La Responsabilidad Colectiva y Anónima, en el Código Civil y Comercial”, La Ley, AR/DOC/749/2015, punto 1.

Por otra parte, el artículo 1760 del Código Civil y Comercial hace referencia a los legitimados pasivos, tema que debe ser interpretado, de manera conjunta, con el artículo 1791; los que desarrollaremos más ampliamente el siguiente punto.

2.1 LEGITIMACIÓN PASIVA DEL ARTÍCULO 1760.

Tal como surge con claridad del artículo 1760 del Código Civil y Comercial, los legitimados pasivos por el daño causado por la cosa que cae o es arrojada de un edificio, son los dueños y ocupantes.

A simple vista, parecería que sólo es responsable el dueño y ocupante de la unidad funcional de la cual provino la cosa, pero ello, no es así.

La norma establece que “si de una parte de un edificio cae una cosa o es arrojada, los dueños y ocupantes de dicha parte responderán solidariamente”. Esta parte de la regulación es fundamental, ya que si la cosa cae o es arrojada de alguna unidad funcional que da al contrafrente del edificio, responderán todos los dueños y ocupantes del contrafrente, y no las demás unidades. Es decir, que en principio es fundamental delimitar la parte de la cae o se arroja la cosa.

De esta forma, se da una presunción de causalidad, ya que la norma presume la responsabilidad de los dueños y ocupantes de dónde provino la cosa, pero tal presunción es *iuris tantum* porque se libera de responsabilidad quien logre acreditar que no participo del hecho²⁴.

Es necesario aclarar, que la responsabilidad del ocupante, en principio, no excluye la responsabilidad del dueño. Se ha llegado a entender, que por más que el dueño no esté habitando el inmueble, no se puede eximir de tener que vigilar la cosa de su propiedad y en su caso adoptar las medidas necesarias para la prevención de los daños.

http://www.scba.gov.ar/leyorganica/ccyc30/pdfley/Burgos_La_responsabilidad_colectiva_y_anonima.pdf

²⁴ Ossola, Federico A., “Responsabilidad Civil” 1era Edición- Abeledo Perrot 2016, página 403.

Recordemos que, el Código Civil y Comercial le da una gran importancia a la prevención de los daños, permitiendo que cualquier persona con interés legítimo pueda accionar. En este caso, el dueño de la unidad funcional tiene un interés legítimo por lo que podría plantear la “acción de prevención”.

El artículo 1760 debe ser interpretado de manera conjunta con el artículo 1761 del Código Civil y Comercial. Este último, regula el supuesto de autor anónimo, estableciendo que si el daño proviene de un miembro no identificado de un grupo determinado, responderán solidariamente todos los integrantes, salvo quien demuestre que no ha contribuido a su producción.

La interpretación sistemática de ambos artículos del código, deviene de una relación género especie. Siendo el supuesto regulado en el artículo 1760, uno de los casos particulares dentro de todos los supuestos de autoría anónima regulado en el artículo 1761.

Es por ello, que el mismo establece que responden todos los dueños u ocupantes de la parte del edificio donde cayó o se arrojó la cosa porque sigue la regla general, que hace responsable a todos lo que pertenecen al grupo por ser todos posibles autores del daño.

Al tratarse, ambos artículos de responsabilidad colectiva, el factor de atribución será objetivo.

De este modo, será más fácil para la víctima la producción de la prueba.

En cuanto a la relación causal, ambos artículos, aluden a la causalidad disyuntiva o alternativa.

Este tipo de causalidad se presenta cuando se le atribuye el hecho a dos o más personas, pero que cualquiera de ellas podría haber causado el daño. Dejando de lado la imputabilidad individual para analizar la responsabilidad de todos los que forman parte del grupo. En este caso, de todos los que viven u ocupan una unidad funcional que da a la parte del edificio de dónde provino la cosa.

La víctima sólo deberá probar de qué parte del edificio provino la cosa, para determinar los propietarios y ocupantes que allí habitan. Luego, les corresponderá a los demandados demostrar que no han participado en el hecho, teniendo que acreditar alguno de los eximentes del nexo causal; debido a que la ley, en ambos artículos, presume su autoría.

Con respecto a la prueba del daño, si seguimos la regla general este deberá ser acreditado por quien lo invoca, es decir, la víctima.

Pero recordemos, que en aquellos casos donde la ley impute o presuma el daño, como es el caso de los artículo 1760 y 1761, la prueba recaerá sobre los demandados, ya que le corresponderá a cada uno de ellos demostrar que no han contribuido o participado del hecho.

Hasta ahora hemos visto, en particular, el artículo 1760 y su interpretación junto con el artículo 1761, pero resta determinar cómo se aplican estos en aquellos edificios sometidos a Propiedad Horizontal y la responsabilidad del Consorcio de propietarios.

3. LA RESPONSABILIDAD DEL CONSORCIO.

Ha quedado claro, que tienen responsabilidad los dueños y ocupantes de la parte del edificio donde cae o se arroja la cosa, pero este trabajo de investigación tiene como finalidad analizar el artículo 1760 del Código Civil y Comercial, en miras a las normas del Derecho real de Propiedad Horizontal, donde aparecerá un nuevo sujeto que es el consorcio de propietarios.

El consorcio de propietarios tiene como objeto la administración, conservación, mantenimiento y mejora de las cosas y partes comunes; como así también el uso, goce y disposición material y jurídica de los bienes de los que sea titular.

Por lo que, tendrá responsabilidad extracontractual por los daños y perjuicios causados, a terceros, por las cosas comunes que tiene bajo su guarda teniendo el deber de conservar y mantenerlas.

En caso de que la víctima decida reclamar ante el consorcio por las cosas que cayeron o fueron arrojadas del edificio deberá responder con su patrimonio.

Aquí, es cuando cobra importancia la regla general establecida en el artículo 143 del Código Civil y Comercial, al expresar que las personas jurídicas tienen una personalidad distinta a quienes la componen.

Particularmente, el patrimonio del Consorcio está integrado por el pago de las expensas y sus intereses, el fondo de reserva, los créditos que este a su nombre y aquellos bienes de los que es titular.

Así mismo, la composición de su patrimonio está ligado a las obligaciones de los propietarios de las unidades funcionales.

Dentro de sus obligaciones, se encuentra el pago de las expensas ordinarias y las extraordinarias. Estas últimas, son de vital importancia en nuestro caso, porque en el supuesto de que deba indemnizar el consorcio por las cosas que caen o se arrojan de un edificio, los propietarios deben votar en asamblea extraordinaria el valor de las mismas para cubrir los gastos de indemnización. Por este motivo, es que la ley le otorga el carácter ejecutivo ante el incumplimiento de los propietarios.

El pago de las expensas, ya sea las impuestas por el reglamento o por asamblea, siempre serán en proporción a la alícuota que representa la unidad funcional, salvo que el reglamento prevea otra cosa.

También deben contribuir al fondo de reserva, si es que existe, el cual está destinado a cubrir aquellos gastos imprevistos u extraordinarios.

Por lo que, si la víctima decide accionar contra el consorcio de propietarios, este responderá de manera directa con su patrimonio, pero indirectamente podrá impactar sobre los propietarios de las unidades funcionales por la deuda contraída por el consorcio de propietarios, ya que se verá traducida en un aumento en las expensas para poder afrontar dicha deuda.

En estos casos, es que cobra importancia el deber del administrador de contratar un seguro de responsabilidad civil, pues, es una forma que la ley prevé para evitar comprometer el patrimonio del consorcio y el de los propietarios; ya que si se encuentra asegurado, la víctima deberá reclamar ante la aseguradora.

Entenderemos, que el consorcio de propietarios es responsable patrimonialmente de las cosas que caen o son arrojadas desde un edificio sometido al derecho real de Propiedad Horizontal por su rol de guardián o dueño de la cosa; pero, resta estudiar en particular, la legitimación pasiva del consorcio.

3.1 LA LEGITIMACIÓN PASIVA DEL CONSORCIO.

Como venimos diciendo, el consorcio de propietarios es una persona jurídica que posee capacidad para adquirir derechos y obligación, por lo cual, es un sujeto al que se le puede imputar responsabilidad y que puede responder por las cosas que caen o se arrojan de un edificio sometido a Propiedad Horizontal.

Ha quedado claro que tienen responsabilidad los dueños y ocupantes de la parte del edificio donde cae o se arroja la cosa, pero este trabajo de investigación tiene como finalidad analizar el artículo 1760 Código Civil y Comercial, en miras a las normas del derecho real de Propiedad Horizontal, donde aparecerá un nuevo sujeto, que es el consorcio de propietarios.

Si se hace una interpretación gramatical del artículo 1760 del código Civil y Comercial, no surge que puede tener legitimación pasiva el consorcio de propietarios, pero doctrinariamente se ha llegado a entender que este podrá tener responsabilidad si la cosa que se cayó o arrojó es una cosa común de todos los propietarios²⁵. También, se podrá demandar al consorcio directamente cuando no se pueda determinar si la cosa provino de un sector común o privado, siempre que haya partes comunes que den al sector donde la cosa cayó o fue arrojada²⁶.

El fundamento de su responsabilidad está dado por el deber de conservación²⁷ que tiene sobre las cosas y partes comunes.

Al tratar el patrimonio del Consorcio, aclaramos que las cosas y partes comunes no conforman su patrimonio debido a que le pertenece a los consorcistas, pero que estos le delegan la administración y conservación de las mismas.

²⁵ Melchiori, Franco A. (2017), “ Los Supuestos de Responsabilidad por Causalidad Grupal en el Nuevo Código Civil y Comercial”, La Ley, AR/DOC/988/2017, punto 3 https://www.academia.edu/35171834/Los_supuestos_de_responsabilidad_por_causalidad_colectiva_en_el_nuevo_Código_Civil_y_Comercial_Melchiori_Franco_A_pdf

²⁶ Lorenzetti, Ricardo L. (2015) “Código Civil y Comercial de la Nación comentado” Tomo VIII- 1era Edición - Santa Fe- Rubinzal-Culzon, página 606.

²⁷ Raschetti, Franco, ”La Responsabilidad Colectiva y Anónima en el Código Civil y Comercial de la Nación”, Editorial Juris, DJuris462, punto VI <https://www.editorialjuris.com/doctrina.php?idD=462&msj=1>

Teniendo en cuenta, lo regulado en el artículo 1760 y las interpretaciones que ha hecho la doctrina respecto de la responsabilidad del consorcio de propietarios por las cosas que caen o son arrojadas de un edificio sometido a Propiedad Horizontal, podemos decir que su legitimación pasiva no surge del artículo mencionado, por lo que extenderemos el análisis a los artículos 1757 y al 1758 del Código Civil y Comercial.

El artículo 1757 del Código Civil y Comercial establece, que toda persona responde por el daño causado por el riesgo o vicio de la cosa, el cual, debe interpretarse de manera conjunto con el artículo 1758 que tratará la legitimación pasiva y dispone que el dueño y guardián son responsables concurrentes del daño causado por la cosa.

Estamos ante un supuesto que trata dos legitimaciones excluyentes, ya que la condición de dueño hace imposible la condición de guardián, cuando recae sobre la misma persona, porque jurídicamente todo dueño es guardián de la cosa de su propiedad, salvo que la haya transferido.

Existen diversas teorías para establecer el concepto de guardián, sin embargo, tomaremos la receptada por la doctrina mayoritaria y que ha quedado plasmada en el artículo 1758 del Código Civil y Comercial. Por lo que, se considerará guardián a quien ejerce, por sí o por terceros, el uso, dirección y el control de la cosa, o quien obtiene un provecho de ella.

Bajo este concepto se requerirá tres elementos para que se configure la guarda.

En primer lugar, se requiere la tenencia material o intelectual de la cosa por sí o por un tercero.

En segundo lugar, el poder fáctico de vigilancia y control sobre la cosa.

Por último, ejercer independientemente el poder sobre la cosa.

Según Marcelo J. Lopez Meza²⁸, no es necesario que la facultad de dirección de la cosa sea solo material, sino que también, puede existir una dirección intelectual de la misma que le permite al guardián usar y emplear la cosa.

En otras palabras, no es necesario que tenga personalmente la custodia material de la cosa sino que pueden tenerla mediante un tercero, como será el caso del consorcio

²⁸ Lopez Meza, Marcelo J, (2017), “El Guardián en la Responsabilidad por Riesgo o Vicio de las Cosas”, Revista de la Facultad de Ciencias Económicas, N°19
<https://revistas.unne.edu.ar/index.php/rfce/article/view/2857>

de propietarios que es considerado como guardián de las partes comunes del edificio; pero la guarda será ejercida por el Administrador del Consorcio, ya que es su representante legal.

Como se ha dicho en los párrafos anteriores, el consorcio de propietarios tiene responsabilidad por las cosas que caen o son arrojadas del edificio cuando estas sean cosas comunes de los propietarios, o bien provenga de un sector común por tener el deber de preservación de las mismas. Ese deber de preservación, nace de la calidad de guardián que detenta el consorcio sobre las cosas y partes comunes.

Ante lo expuesto, el consorcio tendrá una doble calidad.

En primer lugar, será guardián de la cosa y partes comunes porque están bajo su control y dirección, y como dueño de las cosas que este bajo su titularidad. Por otro lado, tendremos a los titulares de las unidades funcionales como dueño de la cosa. Teniendo el acreedor, que probar la calidad de dueño y guardián de cada uno de ellos y el factor de atribución.

Los artículo 1757 y 1758 del código Civil y Comercial son casos de responsabilidad objetiva, al igual que los artículos 1760 y 1761, ya que es indiferente la intención o no de cometer el daño. En concordancia con lo dispuesto por el artículo 1722 del código Civil y Comercial, el factor de atribución será objetivo cuando sea irrelevante la culpa del autor.

Para poder liberarse de responsabilidad, el consorcio y los propietarios, deberán demostrar que no formaron parte del hecho, es decir, probar la ruptura del nexo causal. Al igual, que el artículo 1760.

La relación de causalidad, es el enlace material que existe entre un hecho antecedente y un hecho consecuente y que permite establecer a quien debe ser imputado un hecho determinado y sus consecuencias.

Hay que recordar, que nuestro ordenamiento consagra la “teoría de la causa adecuada”, partiendo de la base de que sólo puede generar un daño aquel hecho que según la experiencia y el curso normal de las cosas sea capaz de provocarlo.

Tanto los artículos 1760 y 1761, como así también los artículo 1757 y 1758, establecen que se liberará de responsabilidad quien logre demostrar que no ha participado del hecho.

Lo que nos lleva a las eximentes del nexo de causalidad, por lo que el consorcio o en su caso los propietarios deben lograr que la relación causal se corte demostrando la causa ajena.

Estas causales pueden ser, el hecho de la víctima, caso fortuito o fuerza mayor y el hecho de un tercero por el que no deba responder.

En cuanto al hecho de la víctima, la misma puede haber intervenido de manera total o parcial en el hecho.

En lo respectivo al caso fortuito o fuerza mayor, vale recordar que para que sea aplicable debe demostrarse los requisitos de la imprevisibilidad, inevitabilidad y que sea ajeno.

Por último, encontramos el hecho de un tercero. En este caso, es necesario aclarar, que el consorcio de propietarios responderá cuando el daño que se provocó por la cosa que cayó o se arrojó lo haya realizado un dependiente de la persona jurídica. Es decir, que el consorcio responderá por el hecho de su dependiente, mientras que los propietarios podrán eximirse por medio de esta eximente.

Por otra parte, cuando el consorcio y los propietarios sean responsables bajo la aplicación del artículo 1758 del código, van a tener otro eximente de responsabilidad.

Dicho artículo, agrega otra causal que es el “uso de la cosa contra la voluntad expresa o presunta” sólo cuando los propietarios o el consorcio logren probar que la cosa que cayó o se arrojó fue utilizada contra su voluntad, se podrán eximir de responsabilidad. La eximente no se aplica cuando ellos lo hubiesen entregado a un tercero y este la utilizo más allá de las instrucciones que le hayan dado. En definitiva, solo se aplicará cuando hayan sido privados del uso de la cosa.

En cuanto al daño que sufra la víctima por las cosas que caen o son arrojadas, se aplicarán las normas generales y tendrá que demostrar los requisitos de certeza, personalidad y subsistencia del daño.

A su vez, podrá reclamar tanto daño patrimonial como extrapatrimonial.

En el primer caso, se le ocasiona un perjuicio a su patrimonio, ya sea, que recaiga directamente sobre los bienes o cosas que componen su patrimonio; o bien como consecuencia de un perjuicio causado a la persona misma. Quedando comprendido el “daño emergente” y “el lucro cesante”.

El daño emergente comprendía la pérdida o disminución en el patrimonio de la víctima. Mientras que el lucro cesante implica la frustración de ganancias o ventajas económicas futuras, o sea, la privación de un enriquecimiento patrimonial.

En cuanto al daño extrapatrimonial podrá reclamarlo cuando del hecho se haya dañado alguno de sus derechos personalísimo.

Otro punto fundamenta a tratar es la legitimación activa para la reparación de los daños. Donde se debe hacer una distinción según si se reclama el daño patrimonial o extrapatrimonial.

En caso de que se reclame daño patrimonial, la legitimación activa no trae ninguna dificultad, porque la misma la tendrá la propia víctima y sus herederos.

La cuestión es más compleja cuando se trata del daño extrapatrimonial. El artículo 1741 del Código Civil y Comercial le otorga, en principio, legitimación al propio damnificado, pero sólo en los casos de muerte o gran incapacidad de la víctima, tendrán legitimación el cónyuge, descendiente, ascendiente, o quien conviva con el recibiendo un trato familiar.

Así mismo, la reparación que reciba debe ser plena, por lo que, se tendrá que dejarse indemne a la víctima. A su vez la reparación cubre las consecuencias inmediatas y las meditas resarcibles.

En cuanto a la prueba del daño, es fundamental en la aplicación de los artículos 1757 y 1758, porque el igual que en los articulo 1760 y 1761, le corresponderá al consorcio como guardián o dueño y a los propietarios de la unidades demostrar que no hay participado del hecho.

Entendemos, que en base a lo regulado por los artículos 1760 y 1761, responderán por las cosas que caen o se arrojan de un edificio, los dueños u ocupantes de la parte de dónde provino la cosa, ya que la ley les adjudica responsabilidad por formar parte de un grupo y a su vez por la imposibilidad de determinar al autor del hecho.

Pero cuando analizamos dichos artículos de manera conjunta con las reglas de Propiedad Horizontal, no se prevé la responsabilidad del consorcio. Lo que nos llevó a los artículos 1757 y 1758 que tratan la responsabilidad del dueño o guardián de las cosas.

Por lo que, el consorcio tendrá una doble calidad, es decir como dueño de las cosas que son de su propiedad y como guardián de las cosas comunes. Mientras que los propietarios de las unidades funcionales tienen la calidad de dueño sobre las cosas y partes privadas como comunes.

Sin embargo, hay una diferencia entre estos artículos que complejiza el análisis del tema. Debido a que los artículos 1760 y 1761 establecen que la responsabilidad del dueño y ocupante será solidaria. En cambio, los artículos 1758 y 1757, le adjudican responsabilidad concurrente al dueño y guardián de la cosa.

Dada la importancia de esta diferencia, en cuanto a la forma de responder, la trataremos en profundidad en el siguiente punto.

4. LA RESPONSABILIDAD PREVISTA EN LOS ARTÍCULO 1758 Y 1760.

Muchos de los hechos dañosos que ocurren en los edificios sometidos al derecho real de propiedad horizontal son los contemplados por el artículo 1760 donde se prevé la responsabilidad solidaria entre el dueño y ocupante, pero, como se dijo antes, este solo responsabiliza al dueño y ocupante, no quedando claro la participación del consorcio, en el hecho. Lo que nos lleva, al artículo 1758 que trata la responsabilidad entre el dueño y guardián de la cosa, pero en este caso la responsabilidad prevista por la norma es concurrente, es decir que entre el consorcio como guardián de la cosa común y los propietarios de las unidades funcionales responderán de esa manera.

Esto crea para el consorcio, ocupante, dueño y víctima una incertidumbre dado que las obligaciones concurrentes tienen distintos requisitos y presupuestos que las obligaciones solidarias, lo que nos lleva a determinar los alcances y las diferencias entre cada una de ellas.

El Código Civil y Comercial establece que las obligaciones solidarias se dan cuando hay pluralidad de sujetos y son originadas por una única causa. En el caso del artículo 1760, la responsabilidad de los dueños y ocupantes se origina por integrar la parte del edificio donde se cayó o arrojó la cosa.

Así mismo, el artículo 828 del Código Civil y Comercial aclara que la fuente de estas obligaciones solidarias no se presume, sino que debe surgir del título constitutivo de la obligación o de la ley, como es en este caso.

La solidaridad pasiva, es decir cuando hay varios deudores a los que se les puede reclamar el pago, beneficia al acreedor otorgándole una mayor garantía o seguridad a la hora de la percepción del crédito.

En el caso de la legitimación activa, cuando existen dos o más acreedores, cualquiera de ellos está facultado para requerir el pago total de la indemnización.

A su vez, tendrá el derecho de reclamar el daño a cualquiera de los deudores o a todos de manera simultánea y en el supuesto de que solo le reclame a alguno de ellos, no pierde su derecho de exigirle el pago a los demás.

Como así también, cualquiera de los deudores podrá pagar el crédito, sin perjuicio de ejercer la acción de repetición contra los otros obligados. En su caso, la incapacidad de alguno de los deudores no perjudica ni beneficia a los demás codeudores.

En cambio, las obligaciones concurrentes son aquellas en donde varios deudores deben el mismo objeto en relación a causas diferentes. En este caso, si analizamos la responsabilidad del consorcio, en mira por lo dispuesto en el artículo 1758, este responderá como guardián de la cosa común y por propietarios de las unidades funcionales por su calidad de dueño. Es decir, la causa de la reparación de los daños es la misma, el hecho dañoso; pero el motivo por el que responden este dado por la calidad que detenta cada uno.

Al igual que en las obligaciones solidarias, el acreedor podrá reclamar la reparación de los daños a uno o a todos los codeudores de manera simultánea o sucesiva y el pago efectuado por cualquiera de ellos extingue la obligación.

En las obligaciones concurrentes no hay propagación de los efectos, como si ocurre en las solidarias. Por lo que, si se interrumpe la prescripción con alguno de los codeudores no beneficia a los otros. Lo mismo ocurrida con la mora, el incumplimiento y la extinción de la deuda no extienden sus efectos a los demás.

No obstante, el Código Civil y Comercial dispone en el artículo 852 que las normas relativas a las obligaciones solidarias son subsidiariamente aplicables a las obligaciones concurrentes.

Atento a lo expuesto y después de haber analizado en profundidad el tema tratado, podemos decir que los propietarios de las unidades funciones y el consorcio como guardián de las cosas comunes y como dueño de las que son propias, en base a lo previsto en los artículos 1757 y 1758, responderán de manera concurrente por los daños causados por las cosas que caen o son arrojadas de un edificio sometido a Propiedad Horizontal.

Como se ha dicho anteriormente, el artículo 1760 no prevé la legitimación pasiva del consorcio, sin embargo la doctrina ha reconocido su calidad de guardián la cual solo está prevista en el artículo 1758.

Está claro, que la víctima tiene derecho a elegir si accionar contra los dueños y ocupantes de la parte dónde provino la cosa, bajo la aplicación del artículo 1760; o bien contra el guardián o dueño de la cosa que cayó o se arrojó.

No es fácil resolver el daño provocado por las cosas que caen o se arrojan de un edificio sometido a Propiedad Horizontal. Por lo que, más allá de aplicar las leyes de fondo tenemos que tener en cuenta el aspecto procesal.

Al aplicar el artículo 1758 del Código Civil y Comercial, la víctima podría demandar de manera directa al consorcio de propietarios por su calidad de guardián y también podrá ir contra los dueños, si quisiera. En caso, de que el consorcio de propietarios cuente con un seguro de responsabilidad civil, también podrá accionar directamente sobre el mismo.

Aplicando, de esta forma, el principio de economía procesal que permitirá disminuir los gastos que se le generaran a la víctima durante la etapa extrajudicial y judicial

Vale aclarar que esta solución no perjudica a la víctima para la acreditación del daño, ya que ambos artículos son supuestos de responsabilidad objetiva. La conducta antijurídica podrá ser por acción u omisión y podrá reclamar tanto daño patrimonial y extrapatrimonial, teniendo solamente que acreditar la calidad de guardián o dueño de la cosa que se arrojó o cayó para probar el nexo causal.

Tampoco, le generara un perjuicio a los legitimados pasivos porque en ambos casos se eximen demostrando, el hecho de la víctima, el hecho de un tercero por el que no deben responder, y caso fortuito o fuerza mayor.

Habiendo analizado en profundidad las normas de responsabilidad civil, el derecho real de Propiedad Horizontal y los artículos 1760, 1761, 1757 y 1758, hemos llegado a las siguientes conclusiones sobre la responsabilidad del consorcio por las cosas que caen o son arrojadas de un edificio sometido a Propiedad Horizontal.

5. CONCLUSIÓN FINAL

- El Código Civil y Comercial consagra como función principal y fundamental la prevención del daño permitiendo que cualquier persona que demuestre un interés legítimo puede entablar la acción de prevención o bien, tomar medidas para evitar la producción o agravamiento del daño. Por lo que, cuando una cosa cayo o fue arrojada de un edificio, implica la violación del deber de prevención del daño.
- La antijuridicidad es cualquier acción u omisión que realice el hombre y que es contrario a todo el ordenamiento jurídico. Siendo está, “material” y “objetiva” y solo se podrá eximirse quien demuestre una causal de justificación.
- El nexo de causalidad es el enlace material entre un hecho antecedente y uno consecuente que permite establecer quien debe ser imputado por el hecho dañoso y sus consecuencias. Se libera quien demuestre como eximente el hecho de la víctima, caso fortuito o fuerza mayor o bien, el hecho de un tercero por el que no debe responder
- Los articulo 1760 y 1761 del Código Civil y Comercial regulan un supuesto de causalidad “alternativa o disyunta”, donde se le va a atribuir el hecho a dos o más personas, pero cualquiera de ella podría haber causado el hecho dañoso. Dejándose de lado la imputabilidad individual para analizar el actuar de aquellos que forman parte de un grupo o comunidad.
- En la responsabilidad civil solo son resarcibles aquellas consecuencias que tengan una relación causal con el hecho. El artículo 1727 del Código Civil y Comercial solo reconoce como resarcible las consecuencias “inmediatas” y las “mediatas previsibles”.
- La carga de la prueba del nexo causal, como regla, recae sobre quien alega el daño, pero los artículo 1760, 1761, 1757 y 1758 son una excepción a la regla porque la ley presume el daño provocado.
- Los factores de atribución permiten justificar la responsabilidad del autor del hecho y fundamentan la obligación de responder. Estos, podrán ser “factores objetivos” o “factores subjetivos”.
- Tanto los articulo 1760 y 1761 como los artículos 1757 y 1758 son supuesto de responsabilidad objetiva.
- El daño es toda lesión a un derecho o a un interés no reprobado por el ordenamiento jurídico, que tenga por objeto la persona, el patrimonio, o un

derecho de incidencia colectivo. Así mismo, esté podrá ser “patrimonial” o “extrapatrimonial”

- Quien haya sido lesionado por la una cosa que cayó o se arrojó de un edificio sometido a Propiedad Horizontal podrá reclamar daño “patrimonial” o “extrapatrimonial”, siempre que demuestre los requisitos de certeza, personalidad y subsistencia.
- Desde la vigencia del Código Civil y Comercial, el Consorcio de propietarios en el Derecho Real de propiedad horizontal, es una persona jurídica distinta de las personas que lo conforman.
- La existencia de la persona jurídica del consorcio comienza con la constitución del Derecho Real de propiedad Horizontal y la enajenación de las unidades funcionales, y su extinción se da con la desafectación del inmueble.
- El patrimonio del Consorcio de Propietarios está conformado por el pago de las expensas, el fondo de reservas, cuentas que estén a su nombre y cualquier otro bien bajo su titularidad.
- En materia de propiedad horizontal existen dos momentos, antes de la afectación jurídica del inmueble para constituir el derecho real de propiedad horizontal y posterior a su afectación.
- En la propiedad horizontal, una vez redactada la escritura pública e inscripto el Reglamento de Propiedad Horizontal en el Registro de la Propiedad Inmueble, existen partes privativas y comunes de propiedad de los consorcistas, y cosas que pertenecen al consorcio que conforman su patrimonio.
- Los propietarios de las unidades funcionales tienen la obligación de conservar la unidad en buen estado, de permitir el ingreso a la misma para realizar las reparaciones necesarias, de pagar las expensas y de contribuir al fondo de reserva si lo hay.
- El Código Civil y Comercial en su artículo 2047 le prohíbe a los propietarios de las unidades funcionales imposibilidad ejercer actividades riesgosas o perjudiciales y de depositar cosas peligrosas o riesgosas.
- La persona jurídica del consorcio tiene la administración, conservación, mantenimiento y mejora de las cosas y partes comunes.
- En materia de responsabilidad por las cosas que caen o se arrojan de un edificio sometido a propiedad horizontal, el Código Civil y Comercial en su artículo 1760 no provee la responsabilidad del consorcio de propietarios.

- Para determinar la responsabilidad del consorcio de propietarios ante el daño provocado por las cosas que cayeron o fueron arrojadas de un edificio, debe extenderse análisis a los artículos 1757 y 1758.
- El artículo 1760 adjudica responsabilidad objetiva y solidaria a los dueños y ocupantes de la parte del edificio donde cayó o se arrojó la cosa y solo se liberará de responsabilidad quien demuestre que no ha participado del hecho.
- Los artículos 1757 y 1758 regulan la responsabilidad objetiva y concurrente de dueño y guardián de la cosa riesgosa o viciosa y se liberan de responsabilidad quien demuestre alguno de los eximentes del nexo causal.
- El consorcio de propietarios responden por las cosas que caen o se arrojan del edificio sometido a propiedad horizontal por su calidad de guardián de las cosas y partes comunes de la propiedad horizontal y como dueño de las cosas que integran su patrimonio. Mientras que los propietarios de las unidades funcionales responden por su calidad de dueño, que tiene sobre las cosas y partes privadas y comunes.
- El consorcio de propietario responder con su patrimonio porque tiene una personalidad distinta a quienes la componen.
- En caso de que el consorcio de propietarios cuente con un seguro integral de responsabilidad civil, la víctima puede reclamar contra la aseguradora. Teniendo esta última legitimación pasiva y al asumir los daños estará reconociendo, de forma indirecta, la responsabilidad del consorcio de propietarios por las cosas que cayó o se arrojó del edificio sometido a Propiedad Horizontal.

BIBLIOGRAFIA

- ALLIAUD Omar A. (2015), “*Obligaciones: Régimen en el Nuevo Código Civil y Comercial*” 1era- Edición, Del Castillo.
- AZPEITIA Mariana A., (2016) “*Derecho Privado Parte General Tomo I*” 1era. Edición, Del Castillo.
- BURGOS Débora, (2015), “*La Responsabilidad Colectiva y Anónima, en el Nuevo Código Civil y Comercial*”, La Ley, AR/DOC/794/2015.
http://www.scba.gov.ar/leyorganica/ccyc30/pdfley/Burgos_La_responsabilidad_colectiva_y_anonima.pdf
- CHRISTELLO, Martin A. “*Algunas Notas Sobre la Responsabilidad Colectiva y Anónima en el Nuevo Código Civil*”, Infojus.
http://www.scba.gov.ar/leyorganica/ccyc30/pdfley/Christello_algunas_notassobrelaresponsabilidadcolectiva.pdf
- CLEC Carlos M., (2016) “*Derechos Reales en el Nuevo Código Civil y Comercial de la Nación*” 1era. Edición- Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Erreius.
- COMPAGNUCCI DE CASO, Rubén H., (2018) “*Derecho de las Obligaciones*” 1era. Edición, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Editorial “La Ley”.
- CORNA Pablo M. y FOSSACECA Carlos A. (2019), “*¿Qué es el Consorcio de Propietarios?*”, Revista de Derechos Reales Número 21.
<https://ar.lejister.com/pop.php?option=articulo&Hash=6963b9d7c033be0a5a100d7467c08e75&control=03119bcc5b3574b1e084f769fc4437>
- GURFINKEL DE WENDY, Liliana Nora (2015) “*Derechos Reales*” Tomo I, 2da. Edición, Abeledo Perrot.
- KIPER, Claudio (2018) “*Manual de Derechos Reales*” 1era. Edición Rubinzal-Culzoni.
- LOPEZ, Julio M., (2017) “*Algunas reflexiones sobre los fundamentos de la responsabilidad colectiva y anónima*” Revista de la Facultad de Derecho, Vol. VIII N° 1 Nueva Serie II 211-227.
<https://revistas.unc.edu.ar/index.php/refade/article/view/24481>
- LOPEZ MEZA, Marcelo J. (2017), “*El Guardián en la Responsabilidad por Riesgo o Vicio de las Cosas*”, Revista de la Facultad de Ciencias Económicas.
<https://revistas.unne.edu.ar/index.php/rfce/article/view/2857>

- LORENZETTI, Ricardo L., (2015) *“Código Civil y Comercial de la Nación comentado”* Tomo VIII- 1era Edición - Santa Fe- Rubinzal-Culzoni.
- LORENZETTI, Ricardo L., (2015) *“Código Civil y Comercial de la Nación comentado”* Tomo IX, 1era. Edición, Rubinzal- Culzoni.
- MELCHIORI, Franco A. (2016), *“La causalidad colectiva del daño. Estudio de los supuestos de causalidad disyunta y causalidad grupal”* “La Ley”, AR/DOC/217/2016.
https://www.academia.edu/35171835/La_causalidad_colectiva_del_dano_Estudio_de_los_supuestos_de_causalidad_disyunta_y_causalidad_grupal
- MELCHIORI, Franco A. (2017), *“Los Supuestos de Responsabilidad por Causalidad Grupal en el Nuevo Código Civil y Comercial”*, La ley, AR/DOC/988/2017.
https://www.academia.edu/35171834/Los_supuestos_de_responsabilidad_por_causalidad_colectiva_en_el_nuevo_C%C3%B3digo_Civil_y_Comercial_Melchiori_Franco_A_pdf
- MOSSET ITURRASPE, Jose, (1997) *“Responsabilidad Civil”* 2da Reimpresión- Hammurabi.
- OSSOLA, Federico A., (2016) *“Responsabilidad Civil”* 1era Edición- Abeledo Perrot.
- PIZARRO, Ramón Daniel, (1999) *“Instituciones de Derecho Privado Obligaciones 3”*, Editorial Hammurabi; página 96.
- RASCHETTI, Franco *“La Responsabilidad Colectiva y Anónima en el Código Civil y Comercial de la Nación”*, Editorial Juris, Djuris462.
<https://www.editorialjuris.com/doctrina.php?idD=462&msj=1>
- VAZQUEZ FERREYRA, Roberto A. (2015), *“La Función Preventiva de la Responsabilidad Civil”*, La Ley, AR/DOC/1447/2015.
http://www.scba.gov.ar/leyorganica/ccyc30/pdfley/Vazquez_Ferreyra_La_funcion_preventiva_de_la_responsabilidad_civil.pdf
- ZAVALA DE GONZALES, Matilde (2008) *“Actuaciones por Daños”* 1era. Edición- Buenos Aires, Hammurabi
- ZENCIC, Santiago S., (2017), *“La persona jurídica consorcio en el Conjunto Inmobiliario”*, Jornadas Nacionales Derecho Civil La Plata.
<http://jornadasderechocivil.jursoc.unlp.edu.ar/wp-content/uploads/sites/10/2017/08/Zencic-Santiago.pdf>

- ZENCIC, Santiago S. (2020), “*Responsabilidad del consorcio y de los consorcistas por los daños causados por las cosas y partes comunes en la propiedad horizontal*”, Pensamiento Civil
<http://www.pensamientocivil.pensamientopenal.org/doctrina/4545-responsabilidad-del-consorcio-y-consorcistas-danos-causados-cosas-y>