

**Material complementario de la
Exposición de la Dra. Rita Lidia Sessa en el
Primer Simposio de la Propiedad Horizontal
desarrollado el 6 de junio de 2012 en la Ciudad de Buenos Aires.**

Más información en www.ligadelconsorcista.org

El proyecto de CODIGO CIVIL Y COMERCIAL UNIFICADOS, en cuanto a su forma o presentación, está dividido en LIBROS -TITULOS - CAPITULOS - SECCIONES – PARAGRAFOS y ARTICULOS.

Sin embargo carece de notas aclaratorias o indicación de fuente normativa de apoyo.

El LIBRO CUARTO SE REFIERE A LOS DERECHOS REALES.

El artículo 1887 los enumera :

- a) el dominio;
- b) el condominio;
- c) la propiedad comunitaria indígena;
- d) la propiedad horizontal; Arts. 2037 a 2072
- e) los conjuntos inmobiliarios; Arts. 2073 a 2086
- f) el tiempo compartido;
- g) el cementerio privado;
- h) la superficie;
- i) el usufructo;
- j) el uso;
- k) la habitación;
- l) la servidumbre;
- m) la hipoteca;
- n) la anticresis;
- ñ) la prenda.

En cuanto a la figura del Administrador del consorcio de un edificio caracterizado como propiedad horizontal, y su relación con el personal de encargados, se establece que es obligación y derecho del administrador nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo del consejo de propietarios así como se le impone cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria (en consonancia con lo previsto en la ley CABA 941 texto vigente).

Esto es bienvenido.

Sin embargo el Consejo de Propietarios –órgano que además de ser de asesoramiento y control de la administración tiene otras funciones– es una figura poco clara en el proyecto, por lo cual propiciamos que se establezca que tenga un número impar de miembros y que se expida por mayoría de sus integrantes.

En el título VII del Libro IV titulado “los conjuntos inmobiliarios” por primera vez en la legislación nacional se establecen normas para los clubes de campo (countries), barrios cerrados o figuras afines (actualmente hay una referencia en el art.1º de la ley 24240, pero el proyecto propone la derogación de este artículo).

Hasta ahora esos emprendimientos se rigen por normas locales (provinciales o municipales) tachadas de inconstitucionales muchas veces, porque el abordaje de estos derechos reales debe ser nacional.

En ese sentido el proyecto es bienvenido.

En general, recoge la jurisprudencia existente, sin perjuicio de arrojar alguna duda sobre la forma en que se liquidarán “otras contribuciones distintas a las expensas legalmente previstas” o “las contribuciones y aranceles que a tal efecto determine la normativa interna del conjunto inmobiliario”. Esta duda proviene en razón de estar constituidos muchos de estos conjuntos por emprendedores comerciales (SA o SRL).