

EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONTENIDO EN EL ANTEPROYECTO DE NUEVO CÓDIGO CIVIL CRÍTICA Y PROPUESTAS DE LA FUNDACIÓN LIGA DEL CONSORCISTA

RESUMEN

A nuestro juicio el Título VI: (*"De la Propiedad Horizontal"*) del proyectado nuevo Código Civil, presenta, junto a unos pocos aciertos, varios artículos sumamente cuestionables. La mayoría de ellos, verdaderos cercenamientos al derecho de propiedad de los consorcistas.

Puntualmente, debemos destacar los siguientes:

El Art. 2048 incluye dentro del concepto de expensa, los gastos **"resultantes de las obligaciones impuestas al administrador"**. Con esa redacción, el Consorcio debería hacerse cargo, por ejemplo, de las multas impuestas al administrador por los Registros de Administradores –en la jurisdicción donde los hubiere– así como del costo derivado del cumplimiento de cualquier otra obligación que le sea inherente.

Es deplorable que la parte final del artículo exprese que **"El certificado de deuda expedido por el administrador es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones"**. Pasando por alto que el más elemental sentido de justicia impone que una persona tiene que ser la que liquida y otra distinta la que certifica, el proyecto mantiene la facultad de certificar lo que él mismo liquida, pudiendo ejecutar judicialmente ese título como si fuese un cheque o un pagaré.

Pero eso no es todo. Además de incluirse en ese título los gastos por "expensas", el artículo lo autoriza a extenderlo también a **"las demás contribuciones"**, con lo cual, se condena al propietario a pagar prácticamente lo que el administrador arbitra, debiendo, en caso de excesos, hacerle luego un juicio ordinario al Consorcio para que le devuelva lo mal pagado. Una verdadera trampa para poner al consorcista en manos del administrador, porque todos sabemos que los juicios ordinarios suelen durar varios años. De modo que el recupero, atento a los gastos que demanda su trámite, se hace prácticamente ilusorio.

El Art. 2056, inc. I), establece que el Reglamento de Copropiedad y Administración debe incluir, entre sus especificaciones, **"facultades especiales de las asambleas de propietarios"**, en abierto desconocimiento que, de acuerdo al régimen actual de la ley 13512, los propietarios pueden reunirse libremente para deliberar y resolver sobre cualquier cuestión, salvo sobre las facultades inherentes al administrador. El régimen proyectado invierte la cuestión: es quien redacta el Reglamento (en la práctica, la empresa constructora), la que debe

decidir qué pueden y qué no pueden discutir los propietarios. Como puede verse, la palabra “despojo” que hemos empleado al principio, no es un exceso verbal sino un fiel reflejo de la realidad de lo proyectado.

El Art. 2067 inc. a) constituye la frutilla del postre: Es el Administrador quien debe redactar las actas de asamblea, con lo cual, se consagra la práctica de muchos malos administradores de presionar y manipular las decisiones asamblearias. Cabe recordar que esta disposición se aparta, además, del propio concepto de asamblea de la institución, que consiste en una reunión de propietarios. Una muestra más del carácter de despojo que este proyecto lamentable pretende instaurar.

Francamente, creemos que tal vez la premura u otros motivos han incidido para que este anteproyecto haya sido suscripto por juristas de tanto prestigio como los que formaron la comisión redactora, porque en su articulado se nota un marcado deseo de acentuar aún más el notorio estado de indefensión de la población que vive en Consorcios de Propiedad Horizontal, objetivo que desde ya excluimos de la intención de sus autores.

INTRODUCCIÓN

Es sabido que la mayoría de la población de nuestro país es urbana, y gran parte de ella vive en edificios de Propiedad Horizontal, lo cual da origen a un conjunto de problemas específicos. Entre ellos, el más acuciante, es que esas vecindades (que eso es lo que, en realidad, son los Consorcios) vienen sufriendo el embate de las corporaciones relacionadas con la administración y el mantenimiento de esos edificios, así también como del propio Poder Municipal. En efecto, en torno a la Propiedad Horizontal se han generado poderosos grupos de intereses que manejan a su antojo el patrimonio de los vecinos, sin que éstos puedan defenderse, pues carecen de objeto social y su único propósito es el de vivir en paz, bien que debiera ser satisfecho por el Estado.

En efecto, la Propiedad Horizontal viene siendo, hoy, víctima de varios “lobbies” que benefician a ciertos grupos corporativos que cargan más y más obligaciones sobre las espaldas de los vecinos en forma antojadiza, traduciéndose en expensas, muchas veces impagables. Casos concretos: En el orden nacional, desde hace años, tres agrupaciones de Administradores se sientan a negociar a nombre de los consorcios convenios paritarios con el gremio de Encargados sin mandato alguno, lo cual constituye una irracionalidad. Los Administradores – salvo el caso de que se les hubiera otorgado mandato expreso- deben administrar los bienes de sus mandantes y no crear obligaciones a su cargo.

Otro ejemplo es la reciente imposición a todos los consorcios del país, de una contribución obligatoria para la creación de un organismo de mediación de conflictos de carácter voluntario y redundante, administrado por las propias

entidades que lo han ideado y sin control alguno de la población que debe pagarlo.

Desde otro flanco, el Poder Municipal también embate contra los consorcios. En el caso de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, varios recaudos burocráticos y certificaciones ociosas de carácter recaudatorio también inciden en el costo de las expensas. Por fortuna, no todos los proyectos de ley presentados han logrado convertirse en ley, pero hubo algunos que propiciaban, por ejemplo, imponer a los vecinos auditorías contables obligatorias, o contratar a un bañero en caso de que haya piscina en el edificio, etc. Como nota sugestiva, cabe destacar que respecto de ciertos libros obligatorios de reciente data, existen agrupaciones de Administradores que los han sacado a la venta simultáneamente a la fecha de la publicación de la disposición legal, lo cual revela el verdadero origen y fuente inspiradora de dichas normas.

En realidad, no se ha comprendido que existe la necesidad real de otorgarle a la problemática consorcial la atención que merece, creando una entidad estatal específica con control ciudadano, dotada de capacidad suficiente para atender los problemas que sufre ese sector mayoritario y desprotegido de población.

En estos días asistimos a un proyecto de Nuevo Código Civil que, lamentablemente, facilita aún más el deseo de aquellas corporaciones de Administradores por hacerse del control efectivo de los consorcios. En efecto, de su articulado, surgen normas que limitan el poder de las Asambleas de propietarios, sometiéndolas a la voluntad del Administrador y degradando, con ello la propiedad privada sobre esos edificios.

Además, faltan, en el Proyecto, normas concretas de defensa de esas vecindades contra la voracidad de quienes ven en ellas un coto de caza. Seguidamente damos a conocer los artículos cuestionados del mismo, junto con una propuesta de redacción que, en nuestra modesta opinión, evitaría vulnerar los derechos de los consorcistas.

PROPUESTA DE NUEVA REDACCIÓN DE LOS ARTÍCULOS IMPUGNADOS

ARTÍCULOS DEL PROYECTO	ARTÍCULOS SUGERIDOS
<p>ARTÍCULO 2037.- CONCEPTO. 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</p>	<p>2037. "Propiedad Horizontal es el Condominio sobre un edificio integrado por sectores comunes y sectores de propiedad exclusiva de cada condómino, sujeto a las disposiciones de este Título y de un Reglamento de Copropiedad y Administración. Las diversas partes del inmueble, así como las facultades que sobre ellas se tienen, son</p>

<p>reglamento de propiedad y administración. Las diversas partes del inmueble así como las facultades que sobre ellas se tienen son interdependientes y conforman un todo no escindible.</p> <p>ARTÍCULO 2045.- FACULTADES DE LOS PROPIETARIOS. Cada propietario puede, sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar la unidad funcional que le pertenece, o sobre ella constituir derechos reales o personales. La constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre la unidad funcional, comprende a las cosas y partes comunes y a la unidad complementaria, y no puede realizarse separadamente de éstas.</p> <p>ARTÍCULO 2048. GASTOS Y CONTRIBUCIONES. Cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional. Asimismo, debe pagar las expensas comunes ordinarias de administración y reparación o sustitución de las cosas y partes comunes o bienes del consorcio, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble y las resultantes de las obligaciones impuestas al Administrador. Igualmente son expensas comunes ordinarias las requeridas por las instalaciones necesarias para el acceso o circulación de personas con discapacidad, fijas o móviles, y para las vías de evacuación alternativas para casos de siniestros. Debe también pagar las expensas comunes extraordinarias dispuestas por resolución de la Asamblea. El certificado de deuda expedido por el Administrador es título ejecutivo para el cobro a los propietarios de las expensas y demás contribuciones.</p> <p>ARTÍCULO 2049.- DEFENSAS. Los</p>	<p>interdependientes y conforman un todo no escindible".</p> <p>2045. "Cada condómino será dueño exclusivo de su unidad funcional, pudiendo ejercer sobre ella plenos derechos de dominio con las limitaciones establecidas en este Título y en el Reglamento de Copropiedad y Administración. La constitución, transmisión o extinción de un derecho real, gravamen o embargo sobre la unidad funcional, incluye a la parte indivisa sobre las cosas y partes comunes, y no puede realizarse separadamente de ésta".</p> <p>2048. Cada propietario debe atender los gastos de conservación y reparación de su propia unidad funcional. Asimismo, debe pagar las expensas comunes, ordinarias y extraordinarias, necesarias para mantener en buen estado las condiciones de seguridad, comodidad y decoro del inmueble. Se consideran expensas ordinarias los gastos habituales concernientes a la administración del consorcio y mantenimiento del edificio, y extraordinarias, los gastos eventuales y toda erogación no habitual, incluso la formación de fondos de reserva. El certificado de deuda expedido por el Administrador y aprobado por el Consejo de Propietarios, es título ejecutivo para el cobro de expensas ordinarias y extraordinarias. Asimismo, cada propietario deberá denunciar al Administrador la identidad y cantidad de los moradores de sus unidades funcionales.</p> <p>2049.- Los propietarios no pueden</p>
--	--

<p>propietarios no pueden liberarse del pago de ninguna expensa o contribución a su cargo aún con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional.</p> <p>Tampoco pueden rehusar el pago de expensas o contribuciones ni oponer defensas por cualquier causa, fundadas en derechos que ellos invoquen contra el consorcio, excepto compensación, sin perjuicio de su articulación por la vía correspondiente.</p> <p>El reglamento de propiedad y administración puede eximir parcialmente de las contribuciones por expensas a las unidades funcionales que no tienen acceso a determinados servicios o sectores del edificio que generan dichas erogaciones.</p> <p>ARTÍCULO 2056.- CONTENIDO DEL REGLAMENTO. El reglamento de propiedad y administración debe contener:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) determinación del terreno; b) determinación de las unidades funcionales y complementarias; c) enumeración de los bienes propios; d) enumeración de las cosas y partes comunes; e) composición del patrimonio del consorcio; f) determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad. g) determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes; h) uso y goce de las cosas y partes comunes; i) uso y goce de los bienes del consorcio; j) destino de las unidades funcionales; k) destino de las partes comunes; l) facultades especiales de las Asambleas de propietarios; m) determinación de la forma de convocar la reunión de propietarios y su periodicidad; n) especificación de limitaciones a la 	<p>liberarse del pago de ninguna expensa a su cargo, aún con respecto a las devengadas antes de su adquisición, por renuncia al uso y goce de los bienes o servicios comunes, por enajenación voluntaria o forzosa, ni por abandono de su unidad funcional.</p> <p>El reglamento de copropiedad y administración puede eximir parcialmente del pago de expensas a las unidades funcionales que no tienen acceso a determinados servicios, o por servicios no gozados.</p> <p>2056.- El reglamento de copropiedad y administración debe contener:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) determinación del terreno; b) determinación de las unidades funcionales y complementarias; c) enumeración de los bienes propios; d) enumeración de las cosas y partes comunes; e) composición del patrimonio del consorcio; f) determinación de la parte proporcional indivisa de cada unidad. g) determinación de la proporción en el pago de las expensas comunes; h) uso y goce de las partes y bienes comunes; i) uso y goce de los bienes del consorcio; j) destino de las unidades funcionales; k) destino de las partes comunes; l) determinación de la forma de convocar las reuniones de propietarios, y su periodicidad; m) determinación del quorum o número mínimo de propietarios presentes para poder constituirse en Asamblea; n) forma de computar las mayorías; o) designación, facultades y obligaciones
--	--

<p>cantidad de cartas poderes que puede detentar cada titular de unidad funcional para representar a otros en Asambleas;</p> <p>ñ) determinación de las mayorías necesarias para las distintas decisiones;</p> <p>o) determinación de las mayorías necesarias para modificar el reglamento de propiedad y administración;</p> <p>p) forma de computar las mayorías;</p> <p>q) determinación de eventuales prohibiciones para la disposición o locación de unidades complementarias hacia terceros no propietarios;</p> <p>r) designación, facultades y obligaciones especiales del Administrador;</p> <p>s) plazo de ejercicio de la función de Administrador;</p> <p>t) fijación del ejercicio financiero del consorcio;</p> <p>u) facultades especiales del Consejo de propietarios.</p> <p>ARTÍCULO 2057.- MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO. El reglamento sólo puede modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de DOS TERCIOS (2/3), excepto que el mismo indique una mayoría superior.</p> <p>ARTÍCULO 2058.- FACULTADES DE LA ASAMBLEA. La Asamblea es la reunión de propietarios facultada para resolver:</p> <p>a) las cuestiones que le son atribuidas especialmente por la ley o por el reglamento de propiedad y administración;</p> <p>b) las cuestiones atribuidas al Administrador o al Consejo de propietarios cuando le son sometidas por cualquiera de éstos o por quien representa el CINCO POR CIENTO (5%) de las partes proporcionales indivisas con relación al conjunto;</p>	<p>especiales del Administrador;</p> <p>p) plazo de ejercicio de la función de Administrador;</p> <p>q) fijación del ejercicio financiero del consorcio;</p> <p>r) facultades especiales del Consejo de propietarios.</p> <p>Los honorarios del Administrador deben ser concertados libremente en Asamblea. Se considerará abusiva y sin efecto toda cláusula que determine su monto como un porcentual sobre los gastos del consorcio, como también la remisión a aranceles fijados por entidades públicas o privadas. Será nula toda cláusula reglamentaria que establezca reserva de derechos reales o personales, o privilegios de cualquier índole a favor del titular dominial original o de terceras personas, sobre cualquier parte del inmueble sometido a propiedad horizontal.</p> <p>2057.- El reglamento sólo puede modificarse por resolución de los propietarios en Asamblea, mediante una mayoría de DOS TERCIOS (2/3) del total de los mismos, salvo respecto a la alteración de cualquier porcentual estatutario, en cuyo caso se requerirá el voto unánime de los propietarios.</p> <p>2058. Todos los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al Administrador, serán resueltos por los propietarios reunidos en Asamblea, previa deliberación, y por mayoría de votos. Si un piso o departamento perteneciera a más de un propietario, se unificará la representación.</p>
---	--

<p>c) las cuestiones no contempladas como atribuciones del Administrador o del Consejo de propietarios.</p> <p>ARTÍCULO 2059.- CONVOCATORIA Y QUÓRUM. Los propietarios deben ser convocados a la Asamblea por medio fehaciente, con transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa; es inválido el tratamiento de otros temas, excepto si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratar el tema. La Asamblea puede autoconvocarse para deliberar sin necesidad de citación previa. Las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por unanimidad. Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios aunque no lo hagan en Asamblea.</p> <p>ARTÍCULO 2060.- MAYORÍA ABSOLUTA. Las decisiones de la Asamblea se adoptan por mayoría absoluta computada sobre la totalidad de los propietarios de las unidades funcionales y se forma con la doble exigencia del número de unidades y de las partes proporcionales indivisas</p>	<p>2059.- Los propietarios deben ser convocados a la Asamblea por medio fehaciente, con transcripción del orden del día, el que debe redactarse en forma precisa y completa; es inválido el tratamiento de otros temas, excepto si están presentes todos los propietarios y acuerdan por unanimidad tratar el tema. Las convocatorias deben incluir la hora de comienzo y de finalización de cada Asamblea. En caso de no haber podido tratarse a su término todos los temas de la convocatoria, salvo decisión unánime de los presentes de prolongar el acto, la Asamblea debe disponer su continuación en un cuarto intermedio, debiendo en este caso, notificarse a los propietarios ausentes.</p> <p>La Asamblea es soberana y puede autoconvocarse para deliberar sin necesidad de citación previa. Las decisiones que se adopten son válidas si la autoconvocatoria y el temario a tratar se aprueban por unanimidad. Son igualmente válidas las decisiones tomadas por voluntad unánime del total de los propietarios expresada por escrito. En caso de que el Administrador, o el Consejo de Administración, omitan convocar a Asamblea cuando les sea requerida por más del diez por ciento del número de propietarios del consorcio, éstos podrán efectuar la convocatoria correspondiente y reunirse para deliberar y resolver mediante la intervención de un Escribano Público, quien tendrá la función de constatar la identidad de los asistentes.</p> <p>2060. Salvo las mayorías especiales dispuestas por el Art. 2057, todas las decisiones Asamblearias serán aprobadas con el voto de la mayoría absoluta de propietarios presentes, formada con la doble exigencia del número de propietarios, y de las partes</p>
---	---

<p>de éstas con relación al conjunto. La mayoría de los presentes puede proponer decisiones, las que deben comunicarse por medio fehaciente a los propietarios ausentes y se tienen por aprobadas a los QUINCE (15) días de notificados, excepto que éstos se opongán antes por igual medio, con mayoría suficiente.</p> <p>El derecho a promover acción judicial de invalidez de la Asamblea caduca a los TREINTA (30) días contados desde la fecha de la Asamblea.</p> <p>ARTÍCULO 2062.- ACTAS. Sin perjuicio de los restantes libros referidos a la administración del consorcio, es obligatorio llevar un Libro de Actas de Asamblea y un Libro de Registro de firmas de los propietarios.</p> <p>Debe labrarse acta de cada Asamblea en el libro respectivo, en el que los presentes deben firmar como constancia de su asistencia. Las firmas que suscriben cada Asamblea deben ser cotejadas por el Administrador con las firmas originales registradas.</p> <p>Las actas deben confeccionarse con el resumen de lo deliberado y la transcripción de las decisiones adoptadas o, en su caso, propuestas por la mayoría de los presentes, y ser firmadas por el presidente de la Asamblea y DOS (2) propietarios. Al pie de cada acta, el Administrador debe dejar constancia de las comunicaciones enviadas a los ausentes, de las oposiciones recibidas y de las eventuales conformidades expresas.</p>	<p>proporcionales indivisas de sus respectivas unidades con relación al conjunto, sin perjuicio de lo dispuesto por el Art.... (Ver al pie nuevo Art. Propuesto Nro. II.)</p> <p>2062.- Sin perjuicio de los libros legalmente obligatorios, cada consorcio deberá llevar un Libro de Actas de Asambleas y un Libro de Registro de Firmas de los propietarios.</p> <p>En el primero, los presentes deben dejar constancia de su asistencia, previo al cotejo de firmas que deberá realizar el administrador. Éste, debe encabezar el acta mencionando la existencia o no del quorum necesario para deliberar y declarar haber notificado fehacientemente a los propietarios ausentes. A continuación, en su caso, deberá declarar abierto el acto, poniendo a votación la designación de presidente de la Asamblea y de Secretario de Actas. Las actas deben ser confeccionadas por el Secretario en el momento de celebrarse la Asamblea, con expresión de lo deliberado, la transcripción de las decisiones adoptadas y la mención expresa de la cantidad de votos que avalan la decisión adoptada respecto a los temas de la Convocatoria. Deben ser firmadas al pie por el presidente, el Secretario y DOS (2) propietarios designados al efecto por la Asamblea, dando fe de que su texto es fiel reflejo de lo allí acontecido.</p> <p>En el Libro de Registro de Firmas cada propietario deberá dejar constancia de su titularidad de dominio, y declarar el número de moradores de su o sus unidades funcionales.</p> <p>Todas las controversias suscitadas en el</p>
--	---

<p>ARTÍCULO 2063. ASAMBLEA JUDICIAL. Si el Administrador o el Consejo de propietarios, en subsidio, omiten convocar a la Asamblea, los propietarios que representan el DIEZ POR CIENTO (10%) del total pueden solicitar al juez la convocatoria de una Asamblea judicial. El juez debe fijar una audiencia a realizarse en su presencia a la que debe convocar a los propietarios. La Asamblea judicial puede resolver con mayoría simple de presentes. Si no llega a una decisión, decide el juez en forma sumarísima. Asimismo, y si corresponde, el juez puede disponer medidas cautelares para regularizar la situación del consorcio.</p> <p>ARTÍCULO 2064.- Atribuciones. La asamblea debe designar un consejo integrado por propietarios, con las siguientes atribuciones:</p> <p>a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo;</p> <p>b) controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio;</p> <p>c) autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios;</p> <p>d) dar conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio;</p> <p>e) ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los TREINTA (30) días de producida la vacancia.</p> <p>Excepto los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones.</p>	<p>acto asambleario relacionadas con las formalidades del mismo, serán resueltas por la simple mayoría de los presentes.</p> <p>2063. En el supuesto de que no sea posible reunir el quorum necesario, en casos de extrema gravedad, cualquier propietario podrá acudir al juez, quien, si lo considera procedente, podrá ordenar una convocatoria imponiendo multas a los propietarios que no se presenten por sí o por representación. También podrá, a su criterio, adoptar otras medidas tendientes a regularizar la situación.</p> <p>2064.- La Asamblea debe designar un Concejo integrado por un número impar de propietarios, con las siguientes atribuciones:</p> <p>a) convocar a la asamblea y redactar el orden del día si por cualquier causa el administrador omite hacerlo;</p> <p>b) controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio;</p> <p>c) autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios;</p> <p>d) dar conformidad con el nombramiento y despido del personal del consorcio;</p> <p>e) ejercer la administración del consorcio en caso de vacancia o ausencia del administrador, y convocar a la asamblea si el cargo está vacante dentro de los TREINTA (30) días de producida la vacancia.</p> <p>Excepto los casos indicados en este artículo, el consejo de propietarios no sustituye al administrador, ni puede cumplir sus obligaciones.</p> <p>Las decisiones del Concejo de Propietarios serán adoptadas por mayoría de votos de sus integrantes.</p>
---	---

<p>ARTÍCULO 2067.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR. El Administrador tiene los derechos y obligaciones propios del mandatario y, en especial, debe:</p> <p>a) convocar a la Asamblea, redactar el orden del día y labrar el acta respectiva;</p> <p>b) ejecutar las decisiones de la Asamblea;</p> <p>c) atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales;</p> <p>d) practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios, el Administrador debe requerir la autorización previa del Consejo de propietarios;</p> <p>e) rendir cuenta documentada dentro de los SESENTA (60) días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad y administración;</p> <p>f) nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo del Consejo de propietarios;</p> <p>g) cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria;</p> <p>h) mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la Asamblea resuelva cubrir;</p> <p>i) llevar en legal forma los libros de actas, de administración, de registro de propietarios, de registros de firmas y cualquier otro que exija la reglamentación local. También debe archivar cronológicamente las liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del</p>	<p>2067. El Administrador tiene los derechos y obligaciones propios del mandatario, excepto los supuestos de los artículos 1326, 1327 y 1328, Inc. "a". En especial, debe:</p> <p>a) convocar a la Asamblea y redactar el orden del día;</p> <p>b) ejecutar las decisiones de la Asamblea;</p> <p>c) atender a la conservación de las cosas y partes comunes y a la seguridad de la estructura del edificio y dar cumplimiento a todas las normas de seguridad y verificaciones impuestas por las reglamentaciones locales;</p> <p>d) practicar la cuenta de expensas y recaudar los fondos necesarios para satisfacerlas. El Administrador debe calcular por sí las expensas ordinarias, pero para determinar el monto de las extraordinarias, deberá tener la aprobación de la Asamblea de propietarios. Para disponer total o parcialmente del fondo de reserva, ante gastos urgentes, imprevistos y mayores que los ordinarios, el Administrador debe requerir la autorización previa del Consejo de Propietarios, decisión que luego deberá ser convalidada por los propietarios en Asamblea extraordinaria.</p> <p>e) rendir cuenta documentada dentro de los SESENTA (60) días de la fecha de cierre del ejercicio financiero fijado en el reglamento de propiedad y administración;</p> <p>f) nombrar y despedir al personal del consorcio, con acuerdo del Consejo de Propietarios;</p> <p>g) cumplir con las obligaciones derivadas de la legislación laboral, previsional y tributaria;</p> <p>h) mantener asegurado el inmueble con un seguro integral de consorcios que incluya incendio, responsabilidad civil y demás riesgos de práctica, aparte de asegurar otros riesgos que la Asamblea resuelva cubrir;</p> <p>i) llevar en legal forma los libros obligatorios del Consorcio. También debe archivar cronológicamente las</p>
---	---

<p>consorcio y de las sucesivas administraciones;</p> <p>j) en caso de renuncia o remoción, dentro de los QUINCE (15) días hábiles debe entregar al Consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas;</p> <p>k) notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y OCHO (48) horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio;</p> <p>l) a pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de TRES (3) días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes;</p> <p>m) representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales como mandatario exclusivo con todas las facultades propias de su carácter de representante legal.</p>	<p>liquidaciones de expensas, y conservar todos los antecedentes documentales de la constitución del consorcio y de las sucesivas administraciones;</p> <p>j) en caso de renuncia o remoción, dentro de los QUINCE (15) días hábiles debe entregar al Consejo de propietarios los activos existentes, libros y documentos del consorcio, y rendir cuentas documentadas;</p> <p>k) notificar a todos los propietarios inmediatamente, y en ningún caso después de las cuarenta y OCHO (48) horas hábiles de recibir la comunicación respectiva, la existencia de reclamos administrativos o judiciales que afecten al consorcio;</p> <p>l) a pedido de parte interesada, expedir dentro del plazo de TRES (3) días hábiles el certificado de deudas y de créditos del consorcio por todo concepto con constancia de la existencia de reclamos administrativos o judiciales e información sobre los seguros vigentes;</p> <p>m) representar al consorcio en todas las gestiones administrativas y judiciales.</p> <p>n) Deberá abrir una cuenta bancaria a nombre de cada Consorcio que administre, donde serán depositados todos los fondos de cada uno, a fin de facilitar la transparencia de sus respectivas gestiones.</p> <p>ñ) Deberá mantener permanentemente la documentación de cada consorcio a disposición de los propietarios.</p> <p>o) Vencido el plazo de su mandato, el Administrador podrá ser removido de su cargo mediante el voto de la simple mayoría de los presentes, estando representados en la Asamblea más de la mitad de la totalidad de los propietarios</p> <p>p) Salvo su intervención en los juicios por el cobro de expensas comunes, el Administrador no podrá renunciar, transar ni someter a juicio derechos u obligaciones sin consentimiento de la Asamblea de Propietarios.</p>
--	---

ARTÍCULOS ADICIONALES

FINALMENTE, PROPONEMOS LA INCLUSIÓN DE LOS SIGUIENTES:

- I. INVIOLABILIDAD DEL CONSORCIO.** “Los Consorcios de Propietarios, en su calidad de vecindades sin objeto social alguno, no deben ser considerados empresas, ni edificios públicos, estando amparados por la garantía de inviolabilidad de la propiedad privada consagrada por la Constitución Nacional. El Estado Nacional deberá proveer los medios necesarios para garantizar su genuina representación en las negociaciones colectivas de trabajo del sector.”
- II. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS Y AGILIZACIÓN DEL SISTEMA DE ASAMBLEAS.** “La asistencia a la Asamblea de propietarios es obligatoria. Si un condómino se encuentra fehacientemente notificado, su no concurrencia por sí o por apoderado se interpretará como tácita adhesión a lo resuelto por la mayoría de los presentes.”
- III. JUSTICIA RÁPIDA.** “Los conflictos suscitados con motivo del cumplimiento de los Reglamentos de Copropiedad y Administración deben ser dirimidos en primera instancia por árbitros designados por las partes, conforme a la reglamentación procesal que establezca cada jurisdicción”.
- IV. AUTONOMÍA.** En los nuevos edificios, en oportunidad de la primera asamblea ordinaria o extraordinaria que se celebre, los propietarios, por mayoría de votos, podrán aprobar, rechazar o modificar el Reglamento de Copropiedad y Administración redactado por el vendedor o la Empresa Constructora.

FUNDAMENTOS LEGALES DE LA CRÍTICA Y LA PROPUESTA

Art. 2037. CONCEPTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El concepto de Propiedad Horizontal que aportamos, en reemplazo del contenido en el proyectado artículo 2037, consiste en declarar el carácter esencialmente condominial de esos edificios, derecho que, como desmembramiento del dominio, señala por sí solo límites a la creciente invasión del poder municipal. Es notorio que éste tiende a considerar a esas vecindades, como edificios públicos, cargándolos de crecientes obligaciones superfluas, por lo general, de carácter recaudatorio. El mismo concepto inspiró nuestra propuesta de reforma de este artículo 2045, que intenta definir los derechos de los propietarios. En el mismo, subrayamos que *“Cada condómino será dueño exclusivo de su unidad funcional, pudiendo ejercer sobre ella plenos derechos de dominio con las limitaciones establecidas en este Título y en el Reglamento de Copropiedad y Administración”*.

Es cierto que la Ley vigente, 13512, no define a la Propiedad Horizontal, pero a los propietarios se los llama reiteradamente condóminos o copropietarios, con lo cual ***el carácter condominial de la Propiedad Horizontal en nuestro régimen vigente es innegable, y todo cercenamiento del mismo deviene inconstitucional***. La institución ha nacido, entre nosotros, no sólo como una variedad de negocio inmobiliario, sino para facilitar el acceso de las clases trabajadoras a una vivienda en propiedad. La población del país que con su esfuerzo ha logrado hacer realidad el acceso a una vivienda digna, no puede ver cercenados sus derechos de condominio. Ellos son condóminos y ninguna ley nacional ni municipal puede cercenarles su derecho al señorío sobre su propiedad sin violentar el orden jurídico.

Art. 2048. GASTOS Y CONTRIBUCIONES

En este artículo hemos querido superar la confusión entre expensa ordinaria y extraordinaria, que tantos pleitos han acarreado en los consorcios desde 1948, fecha del nacimiento de la Propiedad Horizontal. Desde el punto del interés general, es preciso que la ley proporcione una clara distinción entre expensa ordinaria y extraordinaria, sobre todo en orden a señalar quién puede determinar esos gastos que debe hacer la comunidad de propietarios. La redacción del proyecto es ambigua con el objeto de ampliar el margen de discrecionalidad de los Administradores en ese sentido. Por eso, nos ha parecido que ***la clave para resguardar los derechos de los consorcistas reside en el carácter habitual o eventual del gasto, dejando en claro (así lo hemos propuesto en el Inc. d) del Art. 2067, al que nos remitimos)***, que el Administrador debe calcular por sí las habituales y debe someter a la Asamblea las eventuales.

También debe eliminarse de este artículo la obligación de los consorcistas de abonar los gastos por ***obligaciones impuestas al Administrador***. Es obvio que si las obligaciones recaen sobre éste, y por su gestión se pacta libremente un honorario, no existe razón alguna para establecer esa carga adicional sobre los propietarios.

En cuanto al carácter de título ejecutivo que revisten los certificados de deudas por expensas que emite el Administrador, hemos incluido la necesaria aprobación del Consejo de Propietarios para evitar que el Administrador certifique lo que él mismo liquida. Esta falta de certificación a la liquidación que realiza el administrador, en la actualidad genera todo tipo de abusos. El proyecto mantiene al sistema actual, notoriamente injusto, que coloca al propietario a merced de la discrecionalidad del mandatario. Efectivamente; en caso de error o mala fe, éste sólo puede hacer valer sus derechos en un juicio ordinario posterior, por lo cual, en los hechos, torna ilusoria la posibilidad de recupero alguno.

Con el objeto de no alterar en lo posible la economía del articulado, hemos introducido en este artículo la obligación por parte del propietario, de denunciar

al Administrador la identidad y cantidad de moradores de sus unidades funcionales, por obvias razones de seguridad.

Art. 2049. Debe eliminarse de este artículo el cercenamiento del derecho del deudor de expensas a oponer excepciones, porque entendemos que ya están suficientemente limitadas en los respectivos Códigos Procesales.

Art. 2056. Hemos eliminado de este artículo el Inc. l), que dispone que el Reglamento debe determinar las facultades de la Asamblea de propietarios. Siendo que en la práctica, es la Empresa Constructora quien libremente redacta ese Reglamento, disponer por ley que el mismo puede limitar directa o indirectamente las facultades de la Asamblea de propietarios, nos parece un ataque a la garantía constitucional que goza el derecho de propiedad.

Le hemos agregado como Inc. "m" el "quórum" para garantizar que las Asambleas estén legitimadas con la presencia de un número mínimo de propietarios.

También hemos eliminado el Inc. "n", que se refiere a la cantidad máxima de poderes que pueden llevarse a las Asambleas, porque constituye una limitación carente de toda razón jurídica que la justifique. Debe ser una limitación facultativa de cada Consorcio.

Hemos reemplazado los incisos "ñ" y "o" relativos a las mayorías Asamblearias, reemplazándolos por el texto del Art. 2060, instaurando el principio de que salvo casos excepcionales, la norma debe ser el voto de la mayoría absoluta de propietarios.

Se ha eliminado el texto del inc. "q" por una razón de orden lógico: Que la ley disponga que el Reglamento "debe" determinar "eventuales" prohibiciones, entraña una contradicción, salvo que dijera que "puede" determinarlas. Pero en este último caso, estaríamos en presencia de una cláusula reglamentaria, impropia de un Código Civil.

Art. 2057. Hemos eliminado aquí la posibilidad de que el Reglamento exija una mayoría superior a los dos tercios para su reforma, por ser claramente un derecho abusivo, teniendo en cuenta que no son los propietarios quienes lo redactan.

Art. 2958. RÉGIMEN DE ASAMBLEAS. No se comprende la razón de haberse apartado de la sabia norma del Art. 10 de la ley 13512 que dice que *"los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condominios, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos"*. El texto del artículo impugnado invierte la lógica y establece que el reglamento debe determinar la competencia de las Asambleas de propietarios. ***Esta es una de las principales objeciones al Proyecto, porque constituye una flagrante limitación al***

derecho de los condóminos a disponer libremente de su propiedad, facultad garantizada por la Constitución Nacional.

Art. 2059. También hemos acentuado el carácter soberano de la Asamblea de propietarios en una nueva redacción de este artículo, al que le hemos agregado, además, la exigencia de que las convocatorias a Asamblea deben contener la hora de comienzo y de finalización de la reunión. Este requisito está fundamentado en una elemental razón de respeto por el tiempo de los asistentes, que muchas veces se ven impedidos de concurrir por la incertidumbre de su duración.

Art. 2062. Le hemos agregado a este texto algunos recaudos que hacen a la transparencia del acto asambleario y por ende, al derecho mismo de copropiedad. Sobre todo hemos quitado la palabra "resumen" referido a lo deliberado, que tantos problemas acarrea en la práctica, reemplazándola por la exigencia de que las actas "deben ser confeccionadas en el momento de celebrarse la Asamblea, con expresión de lo deliberado, la transcripción de las decisiones adoptadas y la mención expresa de la cantidad de votos que avalan cada decisión".

Art. 2063. Hacemos notar aquí lo engorroso e impráctico que resulta mantener el régimen vigente de Asambleas judiciales, más aún con las particularidades que incorpora el Proyecto. Creemos más conveniente limitar la acción de los magistrados a ordenar una convocatoria imponiendo una multa a los que no se hagan presentes por sí o por representación. También para casos de extrema necesidad sugerimos adoptar la sabia jurisprudencia sobre medidas autosatisfactivas, que permite al juez adoptar las medidas que crea conveniente.

Art. 2064. A este Artículo, que formaliza los llamados "Consejos de Administración" que en la práctica crean algunos Reglamentos o Asambleas, le hemos agregado el carácter de colegiado y el requisito de que estén integrados por un número impar de propietarios para facilitar la transparencia de su gestión.

Art. 2067. Este artículo funda los derechos y obligaciones del Administrador en el contrato de Mandato. Pero es necesario exceptuar el derecho a sustituir el contrato (Art. 1327) y la presunción del Art. 1326, por no ajustarse a la naturaleza de la Propiedad Horizontal, como así también la obligación, por parte del mandante, contenida en el Art. 1328, Inc. "a", de compensarlo por "todo gasto razonable".

Hemos reformulado su Inc. "d", a fin de fijar la norma general de que el Administrador debe calcular por sí los gastos ordinarios y solicitar la autorización de la Asamblea para los extraordinarios. La redacción del proyecto confunde gastos extraordinarios con disposición del fondo de reserva, lo que en la práctica puede generar conflictos.

Hemos agregado al Inc. "l" la obligación de agregar al libro de Registro de Firmas de propietarios, la denuncia que deben hacer éstos de los moradores de sus unidades funcionales, por obvias razones de seguridad. Este agregado satisface un largo anhelo de la población que vive en consorcios, por saber quién es quién dentro de esas vecindades.

Del Inc. "m" hemos eliminado la última frase que otorga "*exclusividad*" al mandato del Administrador para actuar "*con todas las facultades propias de su carácter de representante legal*". Cabe recordar que en ocasión de la discusión parlamentaria de la ley 13512, los legisladores de entonces manifestaron resistencia en cuanto a otorgarle mandatos excesivos al Administrador, por el hecho de ser, por lo general, un extraño a la comunidad consorcial, no propietario. Otorgarle poder en los términos del Proyecto sería un exceso que agravaría aún más los problemas que se suceden en el sector. Finalmente, hemos agregado al artículo una prohibición que nos parece necesaria jurídica y moralmente: Salvo su intervención en los juicios por el cobro de expensas comunes, el Administrador no podrá renunciar, transar ni someter a juicio derechos u obligaciones sin consentimiento de la Asamblea de Propietarios.

FUNDAMENTOS DE LOS PROPUESTOS ARTÍCULOS NUEVOS

Aprovechamos la oportunidad para señalar a las autoridades la necesidad de tratar a la Propiedad Horizontal ***no sólo como un negocio inmobiliario, sino como un sistema de vida de gran parte de la población del país, asentado en edificios compartidos, habitados en su mayor parte por personas y familias que han logrado poseer una vivienda en propiedad luego de una vida de trabajo***. Por dicha razón, hemos propuesto la inclusión de cuatro artículos nuevos que juzgamos absolutamente necesarios para superar la enorme cantidad de conflictos que se suscitan en esas vecindades.

I. El primero de ellos tiende a garantizar la inviolabilidad del consorcio frente a la tentación por parte de las Municipalidades de considerarlos edificios públicos, incluso frente a las mesas negociadoras de convenios colectivos de trabajo, que los considera empresas y también respecto a las autoridades administrativas nacionales que hasta hoy no han instrumentado un sistema de representación democrática de los consorcios en paritarias.

II. El segundo insta la obligación de los copropietarios de asistir a las Asambleas y el mandato tácito como la mejor forma de agilizarlas, garantizándose así la participación efectiva de los mismos en los destinos de esos grupos habitacionales.

III. El tercero pretende terminar con la flagrante injusticia de imponer la vía del juicio ordinario a todo reclamo derivado de cualquier violación al reglamento. Creemos que la obligación de designar jueces árbitros para que fallen en primera

instancia garantiza una justicia rápida y económica, acorde con la índole vecinal de los conflictos e intereses en juego.

IV. El cuarto facilita a los propietarios determinar el régimen de copropiedad y administración de sus edificios. Con el sistema actual, el vendedor de las unidades prolonga su voluntad, ilegítimamente, más allá del tiempo de la transmisión de su dominio a terceros.

OMISIONES

Finalmente, lamentamos que el Proyecto no exprese los fundamentos que justifiquen el haber eliminado la facultad del propietario individual de acudir al juez en caso de decisiones asamblearias que dispongan innovaciones en el edificio que sean de costo excesivo o antirreglamentarias, derecho específicamente garantizado por el Art. 8vo., 2do. párrafo, de la Ley 13512.

Dr. Osvaldo Loisi

Mayo 2012